1er trimestre 2014

immobilier NEUF MODE D'EMPLOI.fr

www.immobiliermodedemploi.fr

TOULOUSE ET SES ENVIRONS

SPÉCIAL IMMO-NEUF

TOULOUSE ET SES ENVIRONS

TOUS LES CONSEILS POUR FAIRE LES BONS CHOIX

PRATIQUE

Acheter dans le neuf
Faire construire
La location accession

ENQUÊTES

Actu des villes et des programmes
Paroles d'experts

Le choix de vivre mieux

Retrouvez bientôt nos programmes sur BALMA, CÔTE PAVÉE et SAINT-CYPRIEN

TOULOUSE - Au pied du métro
Solarys

Dernière disponibilités, livraison 2014
Commerces, écoles, crèches à moins de 100 m.

TOULOUSE - Ch. des Vieilles Écoles
Les Jardins d'Hestia

Dernières disponibilités.
Commerces, écoles à 100 m.

TOURNEFEUILLE - Centre
Verdalys

Appartements et maisons.
Cadre résidentiel.

PRÊT À TAUX ZÉRO+ 0% PTZ+ (1)
DEVENEZ PROPRIÉTAIRE, L'ÉTAT VOUS SOUTIENT.

Loi DUFLOT Réduction d'impôts (2)

bâtiment basse consommation BBC (3)

bienvenue chez nous Bouwfonds Marignan Immobilier SAS - RCS Nanterre 412 842 684. Document et informations non contractuels. Illustrations à la libre interprétation des artistes. (1) Valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2013 pour l'acquisition de sa résidence principale neuve. Sous réserve de respecter les conditions d'application du PTZ+ et d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. (2) Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôts. (3) Certification en cours. *Appel non surtaxé. Mars 2014.

marignan immobilier
bouwfonds

TOULOUSE - Lardenne Centre

Côté Lardenne

Grandes terrasses ou jardins privatifs. Commerces à 100 m.

TOULOUSE - Bas Côte Pavée
Les Terrasses de l'Hers

Balcons, grandes terrasses ou jardins privatifs.
Écoles, crèche, commerces à proximité.

Beauzelle
Les Terres de Matisse

Appartements et maisons.
Cœur de village, proche commodités, tram à 10 mn à pied

Agence Midi-Pyrénées
30, allée Jean Jaurès
31000 TOULOUSE

Renseignements 7 jours sur 7
09 73 019 202*
marignan-immobilier.com

HABITER OU INVESTIR sur TOULOUSE et périphérie

(1) PRÊT À TAUX ZÉRO 0% PTZ

(2) LOI DUFLOT

TOULOUSE

en copromotion avec PragmA

QUARTIER «CARTOUCHERIE»
Résidence **SWING RIVE GAUCHE**
Du **T1 bis** au **5 pièces** avec terrasses (3)
Renseignements sur : **www.swingrivegauche.fr**

LIVRAISON 2ème semestre 2014

QUARTIER LALANDE
Jardin Primavera
Du **2** au **4 pièces** (3)
à 7 min du métro Ligne B

RÉSIDENCE SÉNIORS
Les Patios d'Or
Du **T1 bis** au **T3** (3)
Club House, régisseur-animateur, jardins potagers partagés, prestations de services.

TOURNEFEUILLE

Ramescence
Villas **3** et **4 pièces** (3)
avec jardin, terrasse et garage fermé

0811 657 657 (4)
www.ca-immobilier.fr

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER
Bâtir la ville, bâtir la vie

Société de commercialisation : Soleia - Filiale de Crédit Agricole Immobilier - SAS au capital de 160 000 euros - RCS Toulouse 391 422 950 - Groupe Crédit Agricole - Carte de Transaction Immobilière n° 1202 délivrée par la préfecture de la Haute-Garonne - Garantie financière de 120 000 euros auprès de la CEGIM - (1) Sous conditions d'éligibilité au prêt à taux zéro - (2) Conformément au dispositif en vigueur de l'article 199 novovicies du code général des impôts sous de la loi de finances n° 2012-1509 pour 2013 et du respect des conditions fixées par le décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012 - (3) Dans la limite des stocks disponibles, sous le document commercial joint à votre contrat sans contractuel - (4) Prix d'un appel local depuis un poste fixe - Illustrations non contractuelles - Service Communication du Groupe - Mars 2014

Sommaire

Le mot de l'éditeur p. 5
Sommaire p. 5

Parole d'expert
• Alexandra François-Cuxac p. 6
• Patrick Saint-Agne p. 6
• Pierre Cohen p. 7
• François Payelle p. 9
• Pascal Barbottin p. 10
• Frédéric Carteret p. 12
• Michel Lamour p. 12
• Jean-Paul Coltat p. 13

Photo de Une : Fotolia © Nougaro

Actualités
Les programmes neufs sur Toulouse et sa région p. 14

Enquêtes
Les nouveaux quartiers p. 24
Emmanuel de Séverac p. 27
Bernard Keller p. 28
Nord ouest toulousain p. 29
Sud est toulousain p. 31
Murétain p. 34
Ouest toulousain p. 36

Logement neuf
Achat en VEFA p. 38
La location Accession p. 40
Dispositif d'aide à l'investissement locatif p. 46
Établir son budget p. 50

Constructeurs
Le contrat de construction p. 53

Édition Midi-Pyrénées éditée par la société
Les Éditions Immobilières du Sud
Immobilier Neuf Mode d'Emploi
Numéro NAF 5813Z.
•
Directeur des éditions
Christophe Combe : 06 47 67 99 26
combe-ime@orange.fr
•
Administration du site internet
Sophie Combe : sophie.ime@gmail.com
Joël Cassar : joel.ime@numericable.fr
•
Assistante Administrative et Commerciale
Manon Mazuque : 05 61 16 80 90
•
Fabrication, infographie
Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
patrice.bab@numericable.fr

Rédaction
Christophe Combe
J.M. Constans
Laurent Duguet
•
Impression
Imprimerie spéciale du journal
•
Crédit photos
DR, Bienvenue à Bord, IME, Fotolia, Phovoir, Sicoval, Mairies de Toulouse, ©Oppidea / Lydie Lecarpentier, ©Oppidea / Balloïde Photo C.Picci, ©Oppidea /Les Yeux Carrés, ©Oppidea / AAUPC, ©Oppidea / KCAP Urbaniste Mutabilis, ©Oppidea / Atelier Marguerit – Asylum
•

Toute reproduction, même partielle, de cette publication est interdite, sans l'accord exprès de l'éditeur conformément à la loi du 11 mars 1957 sur la protection des droits d'auteur. L'éditeur n'engage pas sa responsabilité pour l'ensemble des éléments rédactionnels de cet ouvrage. Ne pas jeter sur la voie publique.

Christophe Combe
Directeur des Editions

Tous propriétaires…

Avec une démographie très largement positive pour les 30 années à venir, notre région séduit un nombre croissant de nouveaux arrivants. De part et d'autre, les élus et l'ensemble des acteurs du secteur du logement privé et public s'organisent pour produire du logement en quantité et en qualité (immeuble basse consommation, logements BBC, résidences services, etc.) afin de répondre à cette demande.
Immobilier Mode d'Emploi, 1er support et site internet consacré à l'immobilier du Grand Sud (Aquitaine, Languedoc-Roussillon, Languedoc-Roussillon) fait le point sur le marché, ses acteurs, les projets des villes et des communautés d'agglomération et des programmes neufs proposés à la vente. Candidats à l'accession, pour vivre ou pour réaliser un investissement pérenne, je vous souhaite une bonne lecture et vous invite à nous rejoindre sur **www.immobiliermodedemploi.fr** vous y trouverez une information complète, juridique et pratique.
N'oubliez pas qu'il vaudra toujours mieux rembourser un crédit que de payer un loyer à fonds perdus ! Alors, bonne lecture, et souvenez-vous, le propriétaire en 2014, c'est vous !

Un marché dynamique mais encore fragile

> Patrick Saint-Agne

Président régional Midi-Pyrénées de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

> Pour la région Midi-Pyrénées, et spécifiquement pour l'agglomération toulousaine qui concentre l'essentiel de l'activité, l'année 2013, en matière de logement neuf, s'est révélée meilleure que prévu avec une croissance des ventes à hauteur de 10%, avec il est vrai une bonne proportion de ventes en PSLA. Sur l'aire urbaine on a ainsi enregistré environ 3 970 ventes, hors ventes en bloc aux organismes HLM, qui peuvent représenter, pour certains opérateurs, plus de 20% de leur commercialisation, mais à des prix qui ne reflètent pas la réalité du marché. Le début de cette année, par contre, est marqué par un certain ralentissement. Nous avons pu constater, depuis quelques mois, une présence accrue des investisseurs, plus 10% sur l'aire urbaine, qui représentent aujourd'hui environ 65% à 68% des ventes. Un effet certainement du dispositif Duflot, d'autant que les montants de loyers, sur l'agglomération, n'ont pas été modifiés. Il serait par contre nécessaire de prévoir des mesures pour favoriser les primo-accédants, qui ont difficilement accès au marché «classique », par exemple une accession aidée avec une TVA réduite. Mais le marché conserve une certaine fragilité. En témoigne, phénomène inquiétant, une augmentation des retraits d'opérations, liés parfois à des difficultés de commercialisation et de bouclage financier des programmes face aux exigences des banques, qui représentaient 720 logements en 2013. Nous devons donc rester vigilants. Il faut par ailleurs souligner la stabilité des prix, 3 527 euros le m^2 en moyenne sur l'aire urbaine et 3 680 euros pour Toulouse, parking compris. Malgré le nombre d'opérations publiques d'aménagement en cours sur l'agglomération, qui représentent, il faut le souligner, moins de 30% des programmes immobiliers, nous souhaiterions qu'il soit possible de libérer plus de foncier, notamment en première ou deuxième couronne. Mais de manière générale nous bénéficions, dans l'agglomération toulousaine, d'un certain nombre d'atouts, dynamisme économique, croissance démographique, qui sont autant de facteurs favorables pour le logement aussi bien locatif qu'en accession à la propriété. ■

Le risque d'une pénurie de logements neufs n'est pas absent

> Alexandra François-Cuxac

Vice-présidente nationale de Fédération des Promoteurs Immobiliers, présidente de la commission observatoire

> Au plan national le marché des logements neufs, en 2013, est resté relativement atone, sensiblement comparable à celui de 2012. Le volume de ventes, environ 74 700 sur l'année, demeure faible et témoigne d'un recul de plus de 32% par rapport à 2010. Elément significatif, même le dernier trimestre est resté inférieur à celui de l'année précédente. Et les mises en vente étaient en baisse de près de 13% par rapport à 2012 et de 25% par rapport à 2011. Les professionnels sont ainsi à juste titre inquiets pour 2014, et il est fort à craindre que cette tendance négative se poursuive. Les chiffres des autorisations de construire ne sont pas bons et on constate une forte baisse des mises en chantier. En conséquence on risque à terme de se retrouver en situation de pénurie avec une offre, qui représente actuellement un mois de vente, très en deçà d'une demande potentielle si celle-ci redémarre. Au final, si la tendance ne s'inverse pas, on peut s'attendre à une baisse supplémentaire de 10 à 12% des ventes sur l'année. Il est possible d'attribuer cette baisse des ventes à un certain attentisme qui perdure chez les investisseurs. Ceux-ci ont besoin d'un cadre juridique stable et ils ont pu être déstabilisés par des annonces gouvernementales parfois peu rassurantes. Le dispositif Duflot est pourtant tout à fait avantageux, mais il a été parasité par certains messages qui ont pu susciter l'inquiétude des éventuels acquéreurs. Ceci dit la situation demeure très variable selon les régions. Le sud-ouest tire bien son épingle du jeu, porté par le dynamisme ses métropoles, Toulouse, Bordeaux, Montpellier, qui bénéficient d'une réelle attractivité. En matière de prix la stabilité est aujourd'hui de mise, mais il est difficile, compte-tenu des charges liées à l'accumulation des normes, d'envisager une baisse. Lors de sa venue à Toulouse, le président de la République avait insisté sur le « choc de simplification », notamment en matière de normes, censé faire baisser les coûts de production des logements. Il est grand temps, et la FPI a plusieurs propositions à faire en ce sens, que ces paroles puissent être traduites en actes. ■

Aménager aujourd'hui pour construire la métropole de demain

> Rencontre
Pierre Cohen

Maire de Toulouse, président de Toulouse Métropole

> Nous devons aujourd'hui, en matière d'urbanisme et de logement, impulser de nouveaux leviers d'actions pour continuer à être novateurs et répondre aux défis majeurs qui s'imposent aux métropoles. D'ores et déjà nous avons imaginé des projets qui servent le mieux vivre collectif tout en préparant notre métropole aux défis économiques et aux enjeux du développement durable.

C'est dans cette optique que nous avons notamment conduit la rénovation urbaine du centre de Toulouse. Il répond mieux, désormais, aux pratiques de ceux qui y vivent et y évoluent. Il est à la fois plus attractif et plus apaisé. Deux grands programmes vont progressivement redessiner l'image de Toulouse et renforcer son identité. Le projet « Canal-Garonne » permettra à la ville de renouer avec ses cours d'eau et redonnera à l'île du Ramier sa vocation de poumon vert de la ville. Le projet Toulouse Euro Sud-Ouest sera organisé autour de Matabiau, qui verra converger le TGV, les réseaux de trains régionaux, les bus départementaux et les transports urbains, dont une liaison rapide vers l'aéroport en tramway. Mais il s'agira aussi d'un grand projet urbain, associant logements et activités tertiaires, englobant tous les quartiers environnants, qui fera entrer Toulouse dans le rang des métropoles européennes. Parce que la question du logement reste une priorité, nous continuerons également à mener de front une politique qualitative en diversifiant la gamme de logements proposés, et quantitative en mettant en œuvre le principe des trois tiers : un tiers de logements en locatif social, un tiers en accession sociale et abordable et un tiers de logements privés. Nous parviendrons ainsi au seuil de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025, comme le prévoit par la loi.

Nous poursuivrons enfin la rénovation et la transformation des grands quartiers d'habitat social. Cette démarche de rénovation urbaine sera progressivement engagée sur de nouveaux quartiers. Les aménagements d'aujourd'hui conditionnent la métropole de demain. Ils sont indissociables du bien vivre de ses habitants. ■

LANCEMENT COMMERCIAL

LES VILLAS DE CHASSE-GARONNE

Toulouse, rayonnante par nature

À TOULOUSE

Habiterez-vous dans ce parc privé résidentiel ?

- **23 maisons de ville** de T3 et T4 duplex ou de plain-pied avec d'agréables jardins privatifs
- Garages privatifs
- Parc commun de 2500 m²
- Aux portes de la zone de loisirs du lac de Sesquières
- À 2 minutes en voiture du périphérique et à 5 minutes du Capitole

Votre 3 pièces
à partir de
185 000 euros
(logement n°T1 selon disponibilité – parking couvert compris)

RENSEIGNEMENTS ET VENTE :

05 61 63 30 40

Le Pré Catelan - Bat F - 78, allées Jean Jaurès - 31000 Toulouse

www.sagec.fr

sagec
concevoir et vivre

BIENVENUE À BORD - (1) Valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2013 pour l'acquisition de sa résidence principale neuve. Sous réserve de respecter les conditions d'application du PTZ+ et d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. (2) Ces appartements seront réalisés en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). - Illustrations libre interprétation de l'artiste. Document non contractuel. Février 2014.

« 2014, une année noire ? Ce n'est pas inéluctable ! »

> François Payelle

Président National de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)

> Quel est le bilan de l'année 2013 en matière de ventes de logements neufs ?

François Payelle : L'Observatoire de la FPI a enregistré 74 690 ventes au détail de logements neufs en 2013, un niveau particulièrement bas, mais quasi identique à celui de 2012. Cette stabilité ne confirme pas la progression du 1er semestre 2013 (+ 4,1 %), puisque le second semestre a enregistré une baisse de 3,5 %.
A l'exception des + 10 % du deuxième trimestre, nous avons connu huit trimestres de baisse consécutive. Quant aux mises en ventes, elles sont en net recul (-12,2 %) par rapport en 2012. Si nous les rapprochons de la baisse de 14 % sur les délivrances de permis de construire, nous pouvons déduire que, mécaniquement, les ventes vont baisser de 10 à 12 % en 2014, pour atteindre 65 000 à 68 000 logements. Si c'est le cas, 2014 sera assez comparable à 1992, un historique très bas, très éloigné des besoins de productions. A l'époque, le stock achevé ou en cours de construction était important tandis qu'aujourd'hui, nous assistons plutôt à un ralentissement d'une machine sur le point de s'arrêter, avec une offre qui reste incroyablement stable. La situation est encore plus inquiétante si l'on rapporte la progression de la population entre 1992 et 2013 (+ 8 millions d'habitants, ndlr). Sur les quinze dernières années, nous avons produit en moyenne chaque année environ 100 000 logements en ventes au détail, la moitié aux investisseurs et l'autre moitié aux accédants, ainsi que 20 000 logements dédiés à des institutionnels, souvent sociaux, et 15 à 20 000 logements en résidences services. D'un total de 135 000 à 145 000 logements par an, nous n'aurons pas atteint le seuil des 100 000 en 2013.

Quelle est l'attitude des investisseurs ?

François Payelle : Depuis deux ans, les investisseurs représentent environ 40 % des ventes nettes au détail. Les plafonds B2 – très bas – appliqués en 2012 au dispositif Scellier avaient déjà écrêté la part des investisseurs. Le dispositif Duflot est plus ambitieux, plus pertinent avec des objectifs de loyers. L'intérêt est de disposer d'une offre de logements intermédiaires. A nous de produire des logements qui répondent à ces besoins. Cependant, ce qui a handicapé le dispositif Duflot, c'est l'incertitude qui a pesé sur les communes éligibles en zone B2. Les communes B2 étaient éligibles au Duflot jusqu'en juin 2013. Au 1er juillet, sur 3 200 communes éligibles, nous sommes passés à 800 alors que nous avions remis une liste qui proposait 1 180 communes. Aujourd'hui, environ 90 % de nos propositions ont été reprises, mais pendant ce temps, les investisseurs institutionnels ont été handicapés et les promoteurs l'ont été tout autant pour se lancer dans le montage d'opérations. Nous avons alerté le ministère fin décembre car quasiment aucun arrêté n'avait été pris alors que le régime transitoire prenait fin en mai 2014. Nous ne pouvions plus vendre de logements sauf pour les opérations déjà commencées. La ministre a réagi en s'engageant à ne pas publier de nouveaux arrêtés de modulations de plafonds de loyers, ni de modifier les arrêtés existants, jusqu' au 31 décembre 2016. C'est essentiel. >

Si l'activité est globalement faible, certaines régions comme l'Aquitaine démontre le contraire. Comment l'expliquer ?

François Payelle : Nous observons effectivement de profondes disparités régionales. Si la Côte d'Azur et l'Aquitaine progressent respectivement de 29 et 20 %, d'autres régions reculent de l'ordre de 15 %. Pour répondre la demande nouvelle, les besoins sont estimés à 340 000 logements neufs par an. Si certaines régions reviennent à un niveau qui était le leur deux ans auparavant, ce niveau de production ne résorbe pas le retard engrangé.
Non seulement des agglomérations comme Marseille ou Bordeaux sont en phase de rattrapage par rapport à un retard de production vieux de 15 ans , mais ces agglomérations font l'objet d'une demande croissante, notamment en raison de l'héliotropisme. Pour autant, il manque de logements dans de nombreuses régions, comme dans les Pays de la Loire, mais le phénomène de métropolisation ne doit pas cacher les besoins non satisfaits dans des zones moins denses.

Pourquoi le marché se grippe et comment sortir de cette spirale ?

François Payelle : Les promoteurs ont trop souvent été présentés comme des banquiers alors qu'ils sont producteurs de logements devant faire face à la flambée des terrains et à un coût de construction trop élevé. Dans ce contexte, la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts ont joué un rôle d'amortisseur de façon factice.
En 2007, avec une même mensualité, on pouvait ainsi emprunter 50 % de plus qu'en 1997. Le coût de construction a augmenté de 50 % en dix ans, dont deux tiers en raison de l'évolution des normes. François Hollande a récemment indiqué qu'il souhaitait voir les coûts de construction être réduits de 10 % en l'espace de cinq ans. Nous travaillons justement en liaison avec le ministère du logement et nous avons remis 80 propositions en décembre, fruit d'un travail concerté.
Nous proposons ainsi 15 % d'économies qui ne déshabillent pas les bâtiments en termes de qualité. L'une des propositions consiste à réduire le nombre de places de parkings dans un contexte de développement des transports en commun. Il s'agit de s'aligner sur la règle appliquée au monde HLM qui est d'une place de parking par logement. La suppression d'une demi place ferait baisser le prix de 280 à 300 euros/m^2. C'est non seulement simple et ça ne coûte pas grand chose, mais cette démarche est en phase avec l'évolution des modes de vie.
Nous proposons également de réduire le nombre de moteurs de calcul pour la RT 2012.
Cette simplification ferait baisser le coût de 1 %. Il en va de même avec la réduction de prises téléphoniques à l'époque de la fibre optique. Si comme l'a annoncé le président de la République, des mesures sont prises en matière de recours mais aussi d'instruction de permis de construire, ce sont des dizaines de milliers de logements qui pourraient être réalisés plus rapidement.
2014 peut donc être une année noire, mais cet horizon est loin d'être inéluctable si le gouvernement va au bout de la volonté publique affichée.
Enfin, face à un PTZ dont l'impact n'est pas significatif, l'accession à la propriété doit redevenir une priorité du gouvernement au cours des prochains mois. ■

TOULOUSAINE D'HABITATIONS - RÉSIDENCE LES MOULINS - MONTLAUR

« Nous répondons aux différents besoins du parcours résidentiel »

> Entre une production de 700 logements sociaux prévus en 2015 par Patrimoine SA Languedocienne, la centaine de logements de la Toulousaine d'Habitations financés en PSLA, l'accession intermédiaire sous enseigne Procivis et les lotissements à prix abordables de Terres de Vie, le Groupe Midi-Habitat propose une offre particulièrement diversifiée en Midi-Pyrénées.

Quelle est votre implantation dans le secteur du logement social ?

Pascal Barbottin : Nous nous développons sur trois créneaux. Avec Patrimoine SA Languedocienne, nous disposons d'un parc de 10 000 logements locatifs sociaux familiaux en Midi-Pyrénées, avec une base historique sur l'agglomération toulousaine. Nous réalisons directement et gérons des foyers et des maisons de retraites qui représentent 1 500 places dans la région. Nous intervenons sur des concepts de résidences intergénérationnelles, associant des logements pour seniors autonomes, pour personnes âgées vieillissantes avec des services supplémentaires, ainsi que des logements familiaux. Il s'agit de proposer des logements abordables et de permettre à ceux qui le souhaitent de rester le plus longtemps possible dans un domicile adapté tout en répondant à une volonté de socialisation.
Nous sommes également de plus en plus impliqués dans un rôle de syndic au sein de copropriétés mixtes, réunissant des logements locatifs sociaux et des logements classiques. Cet engagement est conçu dans l'esprit du logement social, c'est-à-dire avec un objectif de gérer des copropriétés à prix maîtrisés.

> Pascal Barbottin

Directeur général de Patrimoine SA Languedocienne

Notre zone d'intervention correspond à celle de la grande agglomération toulousaine - dynamisée notamment par la volonté publique - avec des extensions sur les axes Toulouse-Montauban et Toulouse-Albi. Notre production de logements sociaux, qui est d'environ 400 logements annuels va quasiment doubler en 2015 et 2016, en raison d'un développement dans le périmètre de la grande agglomération et d'une présence appuyée, prioritairement sous forme de logements individuels ou intermédiaires, dans le Tarn et le Tarn & Garonne.
Enfin, nous réalisons une résidence Bepos qui sera livrée au 1er semestre 2015, une démarche inscrite naturellement dans notre activité. Notre groupe a en effet anticipé, en logement locatif comme en accession, les préconisations du Grenelle de l'Environnement dès 2010 en réalisant un bilan carbone, en se lançant dans la construction bois, en réalisant des résidences en Bepos ou en systématisant les chantiers propres, l'implantation de structures de tris collectifs et un accord avec Eco-Emballages.

L'accession à la propriété est aussi l'une de vos priorités. De quelle manière ?

Pascal Barbottin : Nous proposons trois voies pour accéder à la propriété. La première consiste à acquérir une partie de notre patrimoine locatif social. Une cinquantaine de logements est concernée chaque année et les locataires sont évidemment prioritaires. La seconde voie est d'opter pour l'accession sécurisée, via la Toulousaine d'Habitations et le financement en PSLA. Ce dernier est très particulier et nécessite un suivi et un accompagnement très fin de l'accédant. En effet, le bénéficiaire d'un PSLA entre comme locataire dans son logement avant d'en devenir propriétaire. Seuls les bailleurs de logements sociaux sont en réelle capacité de proposer ce type de financement car, dans le cadre de la sécurisation de l'acquisition du logement, ils peuvent garantir un relogement en cas de défaillance. C'est ce filet de sécurité qui permet de se lancer dans l'accession. Chaque année, nous permettons ainsi à une centaine de ménages de devenir propriétaires et nous disposons d'un portefeuille de 350 logements. Le PSLA apporte sa contribution à la fluidité du parc social. Nous comptons une opération de ce type en cours de commercialisation à Balma ainsi qu'à l'extérieur de l'agglomération, à Montlaur, dans le secteur du Sicoval.
Pour devenir propriétaire, il reste enfin l'accession intermédiaire à prix maîtrisés que nous proposons avec Pierre Passion, sous enseigne Procivis, et qui s'adresse aux classes moyennes. L'offre peut prendre la forme de logements en accession ou de terrains à bâtir en partenariat avec l'ensemble des constructeurs. Tandis que, dans l'agglomération toulousaine, le logement en PSLA se situe dans une fourchette de prix comprise entre 2100 et 2 500 euros/m^2, l'accession intermédiaire propose des prix compris entre 2 500 et 3 100 euros/m2. Pour y arriver, et tout en maintenant des marges correctes sans bénéficier d'aucune aide spécifique, nous mettons en œuvre des procédés de construction les plus maîtrisés possible.

Vous déclinez également un métier de lotisseur ?

Pascal Barbottin : Avec la filiale Terres de Vie, nous proposons un métier traditionnel de lotissement, en coopération avec les constructeurs de maisons individuelles, notamment en troisième et quatrième couronne toulousaine. Les CMI sont toujours à la recherche de fonciers et nous sommes justement en mesure d'en produire à des prix abordables. Le Groupe réalise aussi de petites opérations d'aménagement dans le secteur toulousain ou dans les départements limitrophes, pour l'équivalent de 50 à 150 logements par an. Cette activité est utile pour produire des logements en secteur diffus à des prix adaptés.

Quelles sont les relations entre toutes ces activités ?

Pascal Barbottin : Patrimoine SA Languedocienne, Toulousaine d'Habitations, Pierre Passion-Procivis et Terres de Vie, sont toutes des filiales du groupe Midi-Habitat, implanté à Albi. Pour illustrer le rôle de chacune de ces filiales, nous pourrions utiliser la métaphore automobile : il s'agit de quatre roues motrices, chacune réalisant le plus excellemment possible son métier de base tout en coopérant étroitement, via un essieu, avec les autres roues. Pour autant, nous ne sommes pas un groupe complètement intégré puisqu'il importe non seulement que chacun des métiers reste performant rentable en soi tout en développant une part de son activité sous forme de partenariats vers l'extérieur. L'essence de nos métiers reste d'être en mesure de proposer un logement pour tous. ■

Contacts :
- Toulousaine d'Habitations :
  20 rue de Metz 31000 Toulouse
  Tél. : 05 61 36 26 57
- SA Patrimoine :
  5, place de la Pergola-31077 Toulouse cedex 04
  Tél : 05 61 36 26 00
  www.sa-patrimoine.com
- Procivis :
  www.procivis.fr

La maison individuelle joue la carte de l'innovation à prix maîtrisé

> Frédéric Carteret

Président régional Midi-Pyrénées de l'Union des Maisons Françaises

> L'année 2013 aura été une année difficile pour l'ensemble des acteurs de la construction, et parmi eux les constructeurs de maisons individuelles. Au plan national on estime la baisse des ventes à 19% par rapport à l'année précédente. Dans le sud-ouest, et en Midi-Pyrénées, le recul atteint quasiment 25%. Une situation d'autant plus paradoxale que le secteur de la maison individuelle, dans nos régions, témoignait jusqu'à présent d'une tenue meilleure que l'ensemble national. Dans le cadre d'un contexte général morose, nous avons la sensation de ne pas être entendu par les pouvoirs publics qui mettent en œuvre des politiques peu favorables à la maison individuelle.
Ceci alors que 75% des français déclarent préférer ce mode d'habitat. Il en est de même des préconisations de certains documents d'urbanisme, comme le SCOT, qui tendent à limiter fortement la capacité de construction pour l'habitat individuel. Nous travaillons ainsi en partenariat avec le SNAL sur le problème du foncier. Autre phénomène inquiétant, les primo-accédants, qui constituent traditionnellement un marché conséquent pour les constructeurs de maisons individuelles, s'ils sont toujours présents, sont aujourd'hui nettement moins nombreux. La maison individuelle, avec un prix qui n'a pas augmenté de plus de 2% en dix ans, demeure pourtant très largement concurrentielle par rapport au collectif. Sur l'aire urbaine de Toulouse, par exemple, un T4 en collectif coûte, en moyenne, environ 275 000 euros, alors qu'une maison de 80 à 90 m², avec le terrain, peut être commercialisée autour de 230 000 euros. Ceci alors même que les constructeurs de maisons individuelles sont souvent à la pointe de l'innovation. En ce qui concerne la RT 2012 et la sobriété énergétique et du développement durable, bien entendu, mais aussi sur le plan des systèmes constructifs, des matériaux, des dispositifs techniques. En témoigne en particulier le « Challenge des maisons innovantes », organisé tous les ans par l'Union des Maisons Françaises, qui montre la capacité des constructeurs de maisons à s'engager résolument sur ce chemin. ■

> Michel Lamour

Président Midi-Pyrénées du SNAL (Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs)

Des terrains à bâtir de plus en plus éloignés de la ville centre

> Pour la commercialisation des terrains à bâtir, l'année 2013 s'est révélée un bon cru. Avec 1 300 lots vendus, sur la grande aire urbaine toulousaine, nous enregistrons une croissance d'environ 30% par rapport à 2012 qui était déjà en progression par rapport à l'année précédente. Compte-tenu de la situation générale du logement, cet état de fait pourrait paraître paradoxal.
Il montre sans conteste que l'habitat individuel conserve toujours la faveur des acquéreurs. Mais il faut aussi souligner que nous constatons un éloignement qui va en augmentant par rapport à la ville centre. La troisième couronne représente 39% des ventes et la quatrième 26 % de celles-ci. Ce qui ne va pas sans poser de problème à l'heure ou l'on prône, pour des raisons d'économie et de développement durable, un rapprochement du domicile et du lieu de travail afin d'éviter les déplacements en voiture.
Dans ce sens le SCOT, en limitant à la « ville intense » les secteurs ouvrant du foncier à la construction, nous paraît représenter un frein à un aménagement équilibré de l'espace. Jouer la carte du tout collectif ne permet pas d'apporter une réponse adaptée à la réalité de la demande des accédants à la propriété. De fait, une étude réalisée par la CAF et l'AUAT montre que les familles sont de plus en plus

Accompagner les primo-accédants dans leur parcours résidentiel

> Jean-Paul Coltat

Directeur général du groupe Les Chalets

> Si le logement locatif social demeure le cœur de métier du groupe Les Chalets, avec une production de 500 à 550 logements neufs par an, l'accession sociale à la propriété, via notre filiale la Coopérative d'HLM de la Haute-Garonne, représente un axe majeur de développement. En 2014 nous allons ainsi lancer la réalisation d'environ 200 logements en accession sociale, contre 168 logements en 2013. Nos opérations de logements en accession s'inscrivent dans une volonté très qualitative, à l'exemple des programmes réalisés à Ramonville, autour de la station de métro, sur le cours Dillon ou à la Côte Pavée, à Toulouse. Mais nous souhaitons aussi pouvoir commercialiser désormais des produits très diversifiés. Nous menons ainsi deux opérations, dans le cadre du GPV, dans le quartier du Mirail, à Bellefontaine et Reynierie, de respectivement 22 et 32 logements, en PSLA ou en accession sociale directe avec le bénéfice d'une TVA réduite. Une formule qui permet de bénéficier du PTZ et de solvabiliser ainsi les primo-accédants. Mais il faut aussi savoir faire preuve de pédagogie, dans la mesure où nous sommes souvent confrontés à des personnes qui n'aurait jamais imaginé pouvoir être un jour être propriétaires de leur logement. Nous devons les accompagner. Nous sommes par ailleurs engagés dans plusieurs opérations innovantes « d'habitat participatif », des programmes impliquant les habitants depuis la conception jusqu'au montage et à la gestion de leur résidence. C'est le cas à Ramonville Saint-Agne dans le cadre de la résidence des Floralies, avec une quinzaine de logements, sur la ZAC de la Cartoucherie, à Toulouse, avec un groupe d'habitants réunis au sein d'une coopérative, ou sur l'écoquartier Vidailhan, à Balma, avec 19 logements en SCI APP et 13 logements en PSLA.
Par ailleurs Les Chalets se positionnent en tant qu'aménageur, à l'exemple de l'écoquartier du Midi, aujourd'hui en cours d'achèvement à Ramonville, ou sur une opération à l'Isle-Jourdain, la future ZAC Porterie-Barcellone, pour laquelle nous venons d'être retenus en partenariat avec Nexity, ARP Foncier et le Crédit Agricole Pyrénées Gascogne. ■

nombreuses à quitter Toulouse pour des zones périurbaines.
Aujourd'hui environ 75% de la production se situe en dehors du périmètre du SCOT, qui couvre pourtant, en ce qui concerne toujours l'aire urbaine toulousaine, un très large secteur. Nous menons une campagne de communication conjointe avec l'Union des Maisons Françaises sur le thème « j'ai choisi de vivre en maison individuelle » pour dénoncer ce problème. Les prix sont aujourd'hui orientés à la baisse, d'environ 2,5% en moyenne.
En parallèle il est vrai avec la diminution des surfaces, 650 m² en moyenne sur l'aire urbaine contre 720 m² l'an dernier, avec un prix de vente moyen entre 94 000 euros et 97 000 euros. Un prix logiquement très variable selon les secteurs : 67 000 euros en quatrième couronne, 99 000 euros en troisième, 116 000 euros en deuxième et 134 000 euros en première couronne avec de rares disponibilités. ■

Les programmes neufs sur Toulouse et sa région

Afin d'en savoir plus nous vous invitons à retrouver plus d'informations sur notre site internet www.immobiliermodedemploi.fr ou télécharger nos applications pour Iphone et Ipad.

Haute-Garonne				
Les Chemins Du Parc	Aucamville	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Résidence Séniors, Appartements Du T1 Au T3 - Chemin André Salvy 31140 Aucamville				
Les Villas De Salvy	Aucamville	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Maisons T3 Et T4 - Chemin André Salvy 31140 Aucamville				
L'oustalet	Aucamville	Promomidi	www.promomidi.com	0811 362 363
Appartements T2 Au T3 - 33 Chemin De L'oustalet - 31 140 Aucamville				
Terra Floradis	Aucamville	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2 Et T3 - Avenue Du Parc 31140 Aucamville				
Opus Verde	Auzeville-tolosane	Pitch Promotion	www.pitchpromotion.fr	0800 12 31 23
Appartements Du T1 Au T5 - Route De Narbonne 31320 Auzeville Tolosane				
Le Hameau De La Crouzette	Auzeville-tolosane	Nexity	www.nexity.fr	0810 2000 31
Appartements T3 Et T4 - Sis Chemin De La Crouzette 31320 Auzeville				
Le Hameau De La Crouzette	Auzeville-tolosane	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Maison 4 Pièces Et Appartements Du T3 Au T5 - Allée Campferran 31320 Auzeville-Tolosane				
Terra Romana	Auzeville-tolosane	Saint-Agne Promotion	www.saint-agne.com	05 61 61 61 61
Appartements Du T2 Au T5 - 39 Chemin De L'église 31320 Auzeville-Tolosane				
Côté Balma	Balma	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Villas 5 Pièces - 28 Rue Saint Jean 31130 Balma				
Grands Chenes	Balma	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements du T2 au T5 - ZAC Vidailhan 31130 BALMA				
Le Callisto	Balma	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Maisons Individuelles 4 Et 5 Pièces - Zac Du Vidailhan, Ilôt A10a 31130 Balma				

VINCI IMMOBILIER

9 adresses essentielles à Toulouse et sa région...
Vous avez le choix de la propriété !

BLAGNAC
Centre-ville
PROCHAINEMENT

TOULOUSE
Saint-Cyprien
Garonne

TOULOUSE
Côte Pavée
providenciel

PIBRAC
Centre-ville
LA COMMANDERIE
PROCHAINEMENT

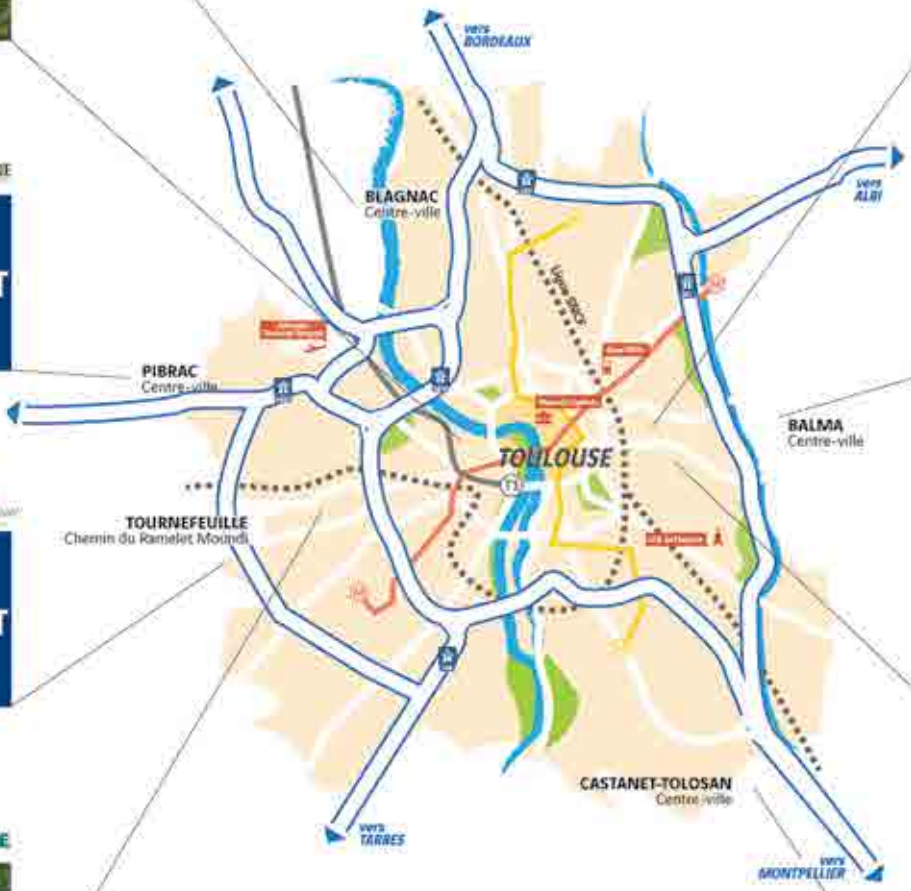
BALMA
Centre-ville
le pastéo

TOURNEFEUILLE
Chemin du Ramelet Moundi
PROCHAINEMENT

TOULOUSE
Côte Pavée
Première Loge

TOULOUSE
Lardenne
GREEN LODGE

CASTANET TOLOSAN
Centre-ville
SeniorialeS



ESPACE DE VENTE :
41, rue de Metz
31 000 TOULOUSE

CONSEILS ET RENSEIGNEMENTS
05 34 44 13 36
www.vinci-immobilier.com

VINCI IMMOBILIER PROMOTION - RCS NANTERRE B 339788351. Les illustrations contenues dans ce document sont des libres interprétations du projet établi par l'artiste. En conséquence, les caractéristiques présentées ne sont pas définitives et n'entrent pas dans le champ contractuel. Illustrations et plans à caractère d'ambiance, non contractuels. 07/2016. cardamone

Le Paseo	Balma	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Au T4 / Villas T4 Et T5 - 18-20 Avenue Des Arènes 31130 Balma				
Le Piano D'alice	Balma	Procivis	www.procivis-mp.com	
Appartements Du T2 Au T5 - Esplanade André Michaux 31130 Balma				
Les Aérostiers	Balma	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T4 - 18/20 Avenue Des Arènes 31130 Balma				
Les Allées De Balma	Balma	Saint-Agne Promotion	www.saint-agne.com	05 61 61 61 61
Appartements Du T2 Au T5 - Lot A7b Éco-Quartier Vidailhan 31130 Balma				
Les Allées Du Bois	Balma	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Appartements du T2 au T4 duplex - 2-4 avenue des Mourlingues 31130 BALMA				
Les Hauts De Balma	Balma	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements Bbc Du T1 Au T5 - Zac Gramont 31130 Balma				
Llanura	Balma	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements T4 - Chemin de la Plaine 31130 BALMA				
Vergers De Balma	Balma	Pitch Promotion	www.pitchpromotion.fr	0800 12 31 23
Appartements Du T2 Au T5, 9 Villas - Avenue De Galilée 31130 Balma				
Albana	Beauzelle	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	0 805 405 485
Appartements Et Maisons Du T2 Au T5 - 10 Rue Du Vignemale 31700 Beauzelle				
Danae	Beauzelle	Kalelithos	www.kalelithos.fr	04 67 65 64 12
Appartements Et Maisons Du T2 Au T5 - Quartier Du Barricou 31700 Beauzelle				
Les Côteaux De Belberaud	Belberaud	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Villas Du T3 Au T5 - Lotissement Couloumié 31450 Belberaud				
Andromede	Blagnac	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements du T3 au T4 - Avenue Andromède 31700 BLAGNAC				
Prochainement : Blagnac	Blagnac	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Au T6 - 1 Rue De Guyenne 31700 Blagnac				
Jean De La Florette	Blagnac	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T4 - Vieux Chemin De Grenade 31700 Blagnac				
Les Aviateurs	Blagnac	Stradim Promotion	www.stradim.fr	05 34 36 53 65
Appartements Du T2 Au T4 - Rue Jean Pierre Petit 31700 Blagnac				
Résidence Oréa	Balma	Groupe Carrère	www.groupe-carrere.com	0810 016 016
T3 - T4 - T5 - Villas T5 - Quartier Vidailhan 2 - ZAC Balma Gramont 31200 Balm				
Oxygen	Blagnac	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements du T2 au T4 - Avenue Andromède 31700 BLAGNAC				
Play-Time	Blagnac	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T3 Au T4 - Avenue D'andromède 31700 Blagnac				
Play-Time	Blagnac	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 34 41 64 16
Appartements Du T1 Au T5 - Avenue D'andromède 31700 Blagnac				
Topaze	Blagnac	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T4, Maisons 4 Pièces - Rue Carrière 31700 Blagnac				
Via Verde	Blagnac	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Aut4 . Éco-Quartier Andromede 31700 Blagnac				
Villa Des Consuls	Blagnac	Nexity	www.nexity.fr	0810 2000 31
Appartements Du T2 Au T4 - Sis Rue Pasteur 31700 Blagnac				
Villas Du Moulin	Brax	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 34 41 64 16
Villas T4 Au T5 - Plaine Du Moulin 31490 Brax				

Découvrez nos adresses en Midi-Pyrénées

NACARAT
GROUPE RABOT DUTILLEUL

1 TOULOUSE / 31
Villa Bianca
Une vie de village au cœur de Toulouse

2 BALMA / 31
Les Allées du Bois
Une adresse d'exception, la nature comme point de vue

PROCHAINEMENT
APPARTEMENTS ET MAISONS
3 TOULOUSE ST CYPRIEN / 31

PROCHAINEMENT
MAISONS T3 ET T4 AVEC JARDIN
4 LAUNAGUET / 31

5 TOULOUSE / 31
Nouvelle Vague
L'esthétisme affirmé à 200m du métro ligne B
Barrière de Paris

6 SAINT-JEAN / 31
Les Oréades
La douceur de vivre sur les hauteurs de Saint-Jean

RETROUVEZ-NOUS AU SALON DE L'IMMOBILIER
HALL 6 - ESPACE B 40

0811 56 60 60
Prix d'un appel local depuis un poste fixe

www.nacarat.com

(1) (2) (3)

Les Jardins De Garonne	Carbonne	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Villas 4 Pièces - Avenue Aristide Briand 31390 Carbonne				
Castanea	Castanet-tolosan	Seixo Habitat	www.seixo-habitat.fr	05 81 33 30 78
24 Appartements Du T1 Au T4 - 19 Avenue De Toulouse, 31320 Castanet-Tolosan				
Le Vallon	Castanet tolosan	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements du T1 au T4 - 104, Avenue du Lauragais 31320 CASTANET TOLOSAN				
Portes Du Lauragais	Castanet tolosan	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements du T1 au T4 - 43, Avenue de Toulouse 31320 CASTANET TOLOSAN				
La Roseraie	Colomiers	Oppidea	www.oppidea.fr	06 50 38 39 27
Appartements Du T2 Au T4- 5 Allée De L'auxois 31770 Colomiers				
Le Chai	Colomiers	Oppidea	www.oppidea.fr	06 50 38 39 27
Appartements T3 Ou T4 - Passage Georges Brassens 31770 Colomiers				
Le Clos Des Vendanges	Colomiers	Oppidea	www.oppidea.fr	06 50 38 39 27
Maisons T4 - Allée Mady De La Giraudière 31770 Colomiers				
Les Héliades	Colomiers	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	0 805 405 485
Appartements du T2 au T4 - 3 allée Marie Cazin 31770 COLOMIERS				
Jasmin	Cugnaux	Tagerim Promotion	www.tagerim.fr	05 62 71 86 86
Appartements Du T1 Au T4 - Chemin Michet 31270 Cugnaux				
Le Pré Fleuri	Cugnaux	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Au T4 - 103 Avenue De Toulouse 31270 Cugnaux				
Les Carrés De Hautpoul	Cugnaux	Carré De L'habitat	www.carre-habitat.com	05 61 16 54 33
Maisons T4				
Domaine Tolosan	Cugnaux	Groupe Carrère	www.groupe-carrere.com	0810 016 016
Villas T3 - Villas T5 - Chemin de Maurens Cugnaux 31270				
Les Hauts De Montbois	Deyme	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T1 Au T3 - Chemin De Montbois 31450 Deyme				
Balcons Du Pech	Escalquens	Promomidi	www.promomidi.com	0811 362 363
Appartements Du T2 Au T5 - Chemin Du Pech 31750 Escalquens				
Les Jardins D'antoine	Fonbeauzard	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2, Maisons T3 Et T4 - Chemin De Raudelauzette 31140 Fonbeauzard				
Les Treize Vents	Fonsorbes	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Maisons Individuelles 4 Et 5 Pièces. Chemin De Capellier 31470 Fonsorbes				
Résidence Du Savec	Fontenilles	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Maisons 3 à 5 pièces, lieu dit Lasplanettes 31470 FONTENILLES				
Le Clos Du Puits	Fourquevaux	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Villas T4 - Chemin De La Perière 31450 Fourquevaux				
Les Jardins Du Canal	Frouzins	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2 Et T3, Maisons T4 - Avenue Descartes 31270 Frouzins				
Les Terrasses Du Clocher	Gagnac/Garonne	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Au T4, Maisons Individuelles 4 Pièces - Rue De L'oustalet 31150				
Les Carrés Du Midi	Gardouch	Carré De L'habitat	www.carre-habitat.com	05 61 16 54 33
Appartements T3 - Avenue Lauragais 31290 Gardouch				
Terre Tolosane	Gratentour	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements du T2 au T3 - Rue de Rayssac 31150 GRATENTOUR				
Terrasses Grand Ciel	Labege	Cogedim Midi-Pyrénées	www.cogedim.com	08 11 33 03 30
Appartements Du T4 A T5 - Chemin Canteloup 31 670 Labège				
Le Domaine De Nerval	Labarthe sur leze	Nexity	www.nexity.fr	0810 2000 31
Maisons 3 et 4 pieces / Appartements T2 et T3 - sis chemin de lagardelle 31860 LABARTHE SUR LEZE				

La Casaliera	Launaguet	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements T2 Et T3 - 180 Chemin De Boudou - 31 140 Launaguet				
	Launaguet	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Maisons 3 Et 4 Pièces - 248 Chemin Des Izards 31140 Launaguet				
Le Carré Des Écrivains	Launaguet	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T3 Au T4 - 162 Chemin Boudou - 31140 Launaguet				
Villa Trévise	La Salvetat St-Gilles	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements 3 Pièces, Maisons 4 Pièces - Avenue Du Château D'eau 31880 La Salvetat Saint Gilles				
Le Domaine Du Lac	Léguevin	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Maisons 4 Et 5 Pièces - Rue Du Sarrat 31490 Léguevin				
Les Moulins	Montlaur	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Villas De 4 Et 5 Pièces - Appartements T3 Et T4 - Chemin Des Nonnes / Rue Du Pastel 31450 Montlaur				
Le Clos Du Levant	Montrabe	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Au T4. Route De Lavaur 31850 Montrabé				
Les Bastides Du Prieure	Pibrac	Nexity	www.nexity.fr	0810 2000 31
Maisons 3 Et 4 Pieces Duplex - Sis Impasse De La Gare 31820 Pibrac				
Prochainement : Résidence La Commanderie	Pibrac	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Et T3 - 2 Rue Des Frères 31820 Pibrac				
Le Coin Fermé	Portet-sur-garonne	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Villas Du 3 Au 5 Pièces - Rue Du 8 Mai 1945 31120 Portet-Sur-Garonne				
Le Boreal	Quint-fonsegrives	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Appartements Du T2 Au T3 - Rue Des Tournesols 31130 Quint-Fonsegrives				
Les Nouvelles Floralies	Ramonville	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Au T5. Lieu Dit «Maragon» 31520 Ramonville				
L'albarède	Saint-alban	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements Du T2 Et T3, Maisons T4 - Impasse Des Sables 31140 Saint-Alban				
Les Belles Demeures	Saint-jean	Promomidi	www.promomidi.com	0811 362 363
Appartements T2 Au T5 - 28 Chemin De Bessayre - 31240 Saint Jean				
Les Oréades	Saint jean	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Du Studio Au 4 Pièces - 57 Chemin Du Bois De Saget 31240 Saint Jean				
Ô Saint Jean	Saint-jean	Saint-Agne Promotion	www.saint-agne.com	05 61 61 61 61
Appartements Du T2 Au T5 - 64 Route D'albi 31240 Saint-Jean				
Les Magnans	Saint-Orens	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T3 Au T4, Maisons De 4 Pièces - Avenue Auguste Labouilhe 31650 Saint-Orens-De-Gameville				
La Bastidette	Seysses	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Villas 3 Et 4 Pièces - Route De Labastidette 31600 Seysses				
Flore Et Sens	Seysses	Arcade	www.procivis-mp.com	
Appartements Du T2 Au T4 - Avenue Rol Tanguy 31600 Seysses				
Le Verger De St Orens	Saint-Orens	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Villas 4 Et 5 Pièces, Appartements Du T2 Au T3 - Zac Tucard 2 31650 Saint-Orens-De-Gameville				
L'orée Du Parc	Saint-Géniès B.	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Résidence Séniors, Appartements T1 Au T3 - Chemin Massebiau Et Chemin De L'anguille 31180 Saint-Genies Bellevue				
Vert Horizon	Saint-Géniès B	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T1 Au T3 - Chemin Massebiau Et Chemin De L'anguille 31180 Saint-Genies Bellevue				

En Aparté	Castanet Tolosan	Eiffage Immobilier	www.eiffage-immobilier.fr	0800 73 47 34
Appartements du T1 au T5 - Avenue de Toulouse 31650 SAINT-ORENS DE GAMEVILLE				
Les Coteaux Du Cammas	Saint-Orens	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Maisons Individuelles 3 Et 4 Pièces - Avenue De Toulouse 31650 Saint Orens De Gameville				
Reflets Turquoise	Saint-Orens	Cogedim Midi-Pyrénées	www.cogedim.com	08 11 33 03 30
Appartements Du T1 Au T5 - Impasse Pable Neruda - 31 650 Saint Orens				
St-Orens Tucard	Saint-Orens	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 34 41 64 16
Villas T4 Et T5 - St Orens				
St Or	Saint-Orens	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements T3 - Rue des Sports 31650 SAINT ORENS DE GAMEVILLE				
Résidence Créalys	Saubens	Groupe Carrère	www.groupe-carrère.com	0810 016 016
T3 - Duplex T3 - 8 rue principale Saubens 31600				
Villa Zénith	Seilh	Stradim Promotion	www.stradim.fr	05 34 36 53 65
Appartements Du T2 Au T4 - Golf International Route De Toulouse 31840 Seilh				
Avenue « St-Exupery »	Toulouse	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	05 34 41 43 00
Appartements Du T1 Au T5 - Avenue St Exupéry 31 000 Toulouse				
Berge Matabiau	Toulouse	Stradim Promotion	www.stradim.fr	05 34 36 53 65
Appartements Du T2 Au T3 - 45 Boulevard Matabiau 31000 Toulouse				
Bois Soleil	Toulouse	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T3 Au T5 Duplex - Rue Bertran 31200 Toulouse				
Campus Des Carmes	Toulouse	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Résidence Étudiante, Appartements T1 Et T1 Bis - Rue Du Languedoc 31000 Toulouse				
Côté Lardenne	Toulouse	Bouwfonds Marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements Du T2 Au T5 - 28 Chemin Ferro Lebres 31000 Toulouse				
Côté Roseraie	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 152 208
Appartements Du T1 Au T4 - 162 Avenue De Lavaur 31500 Toulouse				
Côté Terrasse	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 152 148
Appartements Du T2 Au T4 - 14 Chemin De La Terrasse 31500 Toulouse				
Croix Daurade	Toulouse	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	05 34 41 43 00
Appartements T3 - 110 Chemin De Nicol 31 200 Toulouse				
Croix Du Sud	Toulouse	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements T3 et T4				
Domaine Des Cantatrices	Toulouse	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	05 34 41 43 00
Appartements Du T2 Au T4 - 12,16/22 Rue Du Chant Du Merle 31 000 Toulouse				
Ecrin Des Minimes	Toulouse	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements Du T2 Au T4 - Rue Honoré De Balzac - 31 200 Toulouse				
Green Lodge	Toulouse lardenne	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Au T4 / Villas T3 Et T4 - 32 Chemin De Bordeblanche 31100 Toulouse				
Horizon 144	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 002 415
Appartements Du T2 Au T4 - 144 Avenue De Castres 31500 Toulouse				
Ikebana	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 34 41 64 16
Du T2 Au T3 - Avenue Du Grand Selve - 31200Toulouse				
Jardins De Bastiat	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 34 41 64 16
Appartements T3 - Rue Bastiat 31200 Toulouse				
Jardin Primavera	Toulouse	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements Du T2 Au T4 - 201/205 Avenue De Fronton 31000 Toulouse				
Les Jardins Verticaux	Toulouse	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Appartements Du T2 Au T4 - Rue Sainte Nathalie 31200 Toulouse				

La Bastide De St Martin	Toulouse	Nexity	www.nexity.fr	0810 2000 31
Appartements Du T2 Au T4 - Sis 3/5 Chemin De Nego Saoumos 31300 Toulouse				
La Boiseraie D'arduena	Toulouse	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	05 34 41 43 00
Prochainement : Appartements Du T1 Au T5, Villas T3 Et T4 - Chemin Ramelet Moundi 31000 Toulouse				
La Patio Cote Pavee	Toulouse	Cogedim Midi-Pyrénées	www.cogedim.com	08 11 33 03 30
Appartements du T2 au T5 - 333, avenue Jean Rieux 31400 Toulouse				
L'armstrong	Toulouse	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements du T2 au T4 duplex - 50, Boulevard des Minimes 31400 TOULOUSE				
La Rotonde	Toulouse	Sagec	www.sagec.fr	05 61 63 30 40
Angle Boulevard Gaussens / Chemin Moulis 31200 Toulouse - Dans parc résidentiel privé, Appts Du T2 Au T4 À Prix Très Doux				
L'avionneur	Toulouse	Seixo Habitat	www.seixo-habitat.fr	
24 Appartements Du T1 Au T4 - 91 Avenue Saint-Exupery, 31000 Toulouse				
Le Beaulieu	Toulouse	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Appartements Du T2 Au T3 - 256 Route De Launaguet 31200 Toulouse				
Le Beaumarchais	Toulouse	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Appartements T4 - Impasse De Beaumarchais 31200 Toulouse				
Le Carré Tolosa	Toulouse	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	0 805 405 485
Appartements Du T2 Au T5 - 294 Route De Launaguet 31200 Toulouse				
Le Cours Chalets	Toulouse	Stradim Promotion	www.stradim.fr	05 34 36 53 65
Appartements Du T2 Au T3 - 68 Rue Des Chalets 31000 Toulouse				
Le Clos D'alicia	Toulouse	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Au T4 - 24 , Impasse Des Réfractaires Et Maquisards 31100 Toulouse				
Le Don Juan	Toulouse	Seixo Habitat	www.seixo-habitat.fr	
19 Appartements T1 Et T2 - 23 Rue Danielle Casanova, 31000 Toulouse				
Le Patio De Tounis	Toulouse	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements Bbc Du T3 Au T5 - 35-37 Avenue De La Garonnette 31000 Toulouse				
Le Petit Bois	Toulouse	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 T4. Passage André Maurois 31100 Toulouse				
Le Rive Gauche	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 152 143
Appartements Du T1 Au T5 - 71 Rue De Cugnaux 31300 Toulouse				
Le Sebastopol	Toulouse	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements du T1 bis au T5 - 4, Boulevard Sébastopol / Rue Pierre Salies 31000 TOULOUSE				
Le Symbioz	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 34 41 64 16
Appartements Du T2 Au T4 - Allées De Bellefontaine - 31100 Toulouse				
Le Taran	Toulouse	Saint-Agne Promotion	www.saint-agne.com	05 61 61 61 61
Appartements Du T1 Au T5 - Le Busca 31400 Toulouse				
L'intimiste	Toulouse	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements du T1 au T3 - 59, Boulevard des Minimes 31400 TOULOUSE				
Les Albizias	Toulouse	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T4 - Rue De La Martinique 31100 Toulouse				
Les Alizés	Toulouse	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T5 - Rue De La Martinique 31100 Toulouse				
Résidence Arboréa	Toulouse	Groupe Carrere	www.groupe-carrere.com	0810 016 016
T2 - T3 - T4 | Adresse : 30 chemin de l'Église de Lalande 31200 Tououse				
Les Aromes	Toulouse	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements du T2 au T4 - 112 Avenue de Fronton 31400 TOULOUSE				
Les Balcons Du Lac	Toulouse	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Au T4. Place Abbal 31100 Toulouse				

Les Carrés Du Mandra	Toulouse	Carré De L'habitat	www.carre-habitat.com	05 61 16 54 33
Maisons T4 - Saint-Simon				
Les Feuillants	Toulouse	Promomidi	www.promomidi.com	0811 362 363
Appartements Du T1 Au T4 - 11 Rue Des Feuillants - 31 300 Toulouse				
Les Hauts De La Gloire	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 34 41 64 16
Appartements Du T1 Au T5 - Avenue De La Gloire 31000 Toulouse				
Les Jardins De La Renaissance	Toulouse	Nexity	www.nexity.fr	0810 2000 31
Appartements T1 Au T4 - Sis Place Micoulaud 31200 Toulouse				
Les Jardins D'hestia	Toulouse	Bouwfonds Marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements Du T1 Au T5 - 9 Chemin Des Vieilles Écoles 31000 Toulouse				
Les Jardins Verticaux	Toulouse	Procivis/Oppidea	www.oppidea.fr	05 34 41 58 58
Appartements Du T1 Au T4 - 4-6 Rue Sainte Nathalie 31200 Toulouse				
Les Natur'elles	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 002 395
Appartements Du T3 Au T5 - Zac Tibaous 31100 Toulouse				
Les Patios D'or	Toulouse	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements Bbc Du T1 Au T3 - 230/205 Avenue De Fronton 31000 Toulouse				
Les Ors De Rangueil	Toulouse	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	05 34 41 43 00
Appartements Du T1 Au T4 - 46 Rue Bonnat 31 400 Toulouse				
Les Terrasses De L'hers	Toulouse	Bouwfonds Marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements Du T2 Au T5 - Chemin Du Château De L'hers 31000 Toulouse				
Les Terrasses D'hilario	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 34 41 64 16
Appartements Du T2 Au T4 - Rue Bastiat 31200 Toulouse				
Les Villas De Chasse-Garonne	Toulouse	Sagec	www.sagec.fr	
42, 44 chemin de fenouillet 31 200 toulouse - dans parc résidentiel privé, maisons t3 et t4, duplex ou de plain pied de 60 à 96m²				
Les Walkyries	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 34 41 64 16
Appartements Du T1 Au T3 - Boulevard Wagner 31300 Toulouse				
Lindberg	Toulouse	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements T5				
L'oléa	Toulouse	Seixo Habitat	www.seixo-habitat.fr	
13 Appartements Du T1 Au T3 - 11 Rue Sergent Nicoleau 31500 Toulouse,				
Lou Garden	Toulouse	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements T3 De 57M² À 91M² - 297 Route De Launaguet 31 200 Toulouse				
L'union Square	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 002 416
Appartements Du T1 Au T4 - 45 Avenue De Toulouse 31240 Toulouse				
Mosaique	Toulouse	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Rue de Cugnaux 31400 TOULOUSE				
Murmures D'un Parc	Toulouse	Cogedim Midi-Pyrénées	www.cogedim.com	08 11 33 03 30
Appartements Du T1 Au T5 - Chemin Des Fontanelles 31 500 Toulouse				
Neôpale	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 002 419
Appartements Du T1 Au T5 - 13-15 Allée Maurice Sarraut 31300 Toulouse				
Nouvelle Vague	Toulouse	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Du Studio Au 4 Pièces - 54 Avenue De Fronton 31200 Toulouse				
O2 Garonne	Toulouse	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Au T5 - 46 Boulevard Jean Brunhes 31300 Toulouse				
Osmose	Toulouse	Kaufman & Broad	ketb.com	0800544000
Appartements du T2 au T4 - 65 chemin de Moulis 31400 TOULOUSE				
Perspectives Sud	Toulouse	Pitch Promotion / Altaréa Cogedim	www.altareacogedim.com / www.pitchpromotion.fr	0800 12 31 23
Appartements Du T1 Au T5 Duplex - Avenue De Grande Bretagne 31 300 Toulouse				

Plana Verde	Toulouse	Promomidi	www.promomidi.com	0811 362 363
Appartements T2 Et T3 - 111 Rue Louis Plana - 31500 Toulouse				
Pré 76	Toulouse	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	05 34 41 43 00
Appartements Du T2 Au T5 - 76 Chemin Des Sept Deniers 31 200 Toulouse				
Premiere Loge	Toulouse	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T1 Au T4 - 107 Avenue De Castres 31500 Toulouse				
Providenciel	Toulouse	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Au T5 - 61 Rue De La Providence 31500 Toulouse				
Résonances	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 002 554
Appartements Du T2 Au T4 - 27 Chemin De Nicol 31200 Toulouse				
Serenity	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 002 447
Appartements Du T1 Au T4 - 9 Rue De Cugnaux 31300 Toulouse				
Signature	Toulouse	Eiffage Immobilier	www.eiffage-immobilier.fr	0800 73 47 34
Appartements Du T1 Au T5 - Écoquartier De La Cartoucherie 31300 Toulouse				
Solarys	Toulouse	Bouwfonds Marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements Du T2 Au T5 - Avenue Bourgès-Maunoury 31000 Toulouse				
Swing	Toulouse	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements Du T1 Au T4 - Zac La Cartoucherie - Avenue De Grande Bretagne 31300 Toulouse				
Théano	Toulouse	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T5 - Allée De Bellefontaine 31100 Toulouse				
Urban Park	Toulouse	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2 Et T3 Duplex - Avenue De Fronton 31200 Toulouse				
Urban & Green	Toulouse	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2 Et T3 - Rue Périole 31000 Toulouse				
Villa Minim's	Toulouse	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements T3 Et T4 - 58 Avenue De Fronton 31 200 Toulouse				
Villa Bianca	Toulouse	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Appartements du T1 bis au 4 pièces - 8 impasse Tastavin 31100 TOULOUSE				
	Toulouse	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
2 Et 3 Pièces - Maisons 3 Pièces - 26 Rue De Cugnaux				
La Ramée Résidentiel	Tournefeuille	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements Du T2 Au T3 - Chemin Du Prat - Lieudit Petite République 31170 Tournefeuille				
Le Scala	Tournefeuille	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T1 Au T4 - Rue De Belbèze 31170 Tournefeuille				
Prochainement : Résidence Le Fairway	Tournefeuille	Vinci Immobilier Et Pitch Promotion	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Au T4 / Villas T4 Et T5 - 216 Bis Chemin Du Ramelet Moundi 31170 Tournefeuille				
Verdalys	Tournefeuille	Bouwfonds Marignan	www.bouwfonds-marignan.com	0 805 20 15 15
Appartements Et Maisons Du T2 Au T5 - 42-46 Rue De La Montjoie 31170 Tournefeuille				
Le Domaine D'attis	Villeneuve-tolosane	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2 Et T3, Maisons T3 Et T4 - Rue Des Tourterelles 31270 Villeneuve-Tolosane				
Orizon	Villeneuve-tolosane	Pitch Promotion	www.pitchpromotion.fr	0800 12 31 23
Appartements Du T1 Au T5 - Boulevard Des Écoles 31270 Villeneuve-Tolosane				
Terralosa	Villeneuve-tolosane	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T1 Au T3 - Boulevard Des Pyrénées 31270 Villeneuve-Tolosane				

Des quartiers nouveaux pour accompagner le développement de la métropole

La maîtrise foncière représente une priorité affirmée pour la communauté urbaine. Une stratégie, en matière d'urbanisme, qui repose sur la mise en œuvre, via la SEM Oppidéa, d'opérations publiques dans le cadre d'un aménagement équilibré du territoire et d'une mixité fonctionnelle de ces nouveaux quartiers.

©Oppidea / Balloïde Photo C.Picci - Ramassiers

> Parmi les grandes métropoles nationales, l'agglomération toulousaine, particulièrement attractive, témoigne, depuis plusieurs années, de la plus forte progression démographique. Les raisons en sont bien connues, à un héliotropisme commun aux villes du midi, la capitale midi-pyrénéenne ajoute un dynamisme économique porté, pour l'essentiel, par l'industrie aéronautique et les activités connexes à celle-ci. Il convient aussi de prendre en compte la vocation de Toulouse, première ville universitaire de France, après Paris, qui compte, avec onze écoles d'ingénieurs et quatre universités, pas moins de 110 000 étudiants.
Selon les chiffres de l'INSEE, il est vrai mis en doute par certains observateurs, plus de 12 000 nouveaux habitants viennent tous ans renforcer la population de la communauté urbaine Toulouse Métropole. Ils seraient plus de 20 000 dans la grande agglomération, et ce mouvement serait appelé à perdurer au moins sur les dix prochaines années. Une croissance qui exige, en toute logique, de développer des capacités d'accueil à sa mesure. Avec une production de logements susceptible de répondre aux besoins des nouveaux arrivants. Sans compter le développement éventuel d'une offre destinée à des investisseurs attirés par le réel potentiel locatif de l'agglomération. Une perspective qui a poussé la communauté urbaine à mettre en œuvre une politique de l'habitat particulièrement ambitieuse. Les études prospectives chiffrent entre 130 000 et 170 000 le nombre de logements qu'il serait théoriquement nécessaire de construire, si les prévisions de l'INSEE se vérifiaient, d'ici à 2030. Le PLH (programme local de l'habitat) définit par la communauté urbaine fixe un objectif de construction de 6 000 nouveaux logements par an, dont 30% de logements sociaux et 25% à 30% de logements en accession sociale ou aidée afin d'offrir une offre diversifiée et accessible au plus grand nombre.

Un potentiel de 20 000 logements

Pour mener à bien cette politique, une stratégie de maîtrise foncière s'imposait. Déjà engagée depuis une dizaine d'années, elle allait recevoir un nouvel élan avec la création de la communauté urbaine, fin 2008, qui affichait en la matière un volontarisme affirmé. En témoigne la création d'un EPFL (établissement foncier local) chargé de l'acquisition, avant rétrocession, des terrains disponibles. Mais l'élément décisif en la matière réside dans la mise en œuvre d'un ensemble d'opérations publiques d'aménagement, essentiellement sous forme de nouveaux quartiers, qui représentent aujourd'hui autant de nouveaux quartiers aux franges, voire parfois à l'intérieur, du tissu urbain existant.
Aujourd'hui une quinzaine d'opérations sont ainsi en cours ou en préparation, sans compter les opérations spécifiques de renouvellement urbain dans le cadre du GPV (grand projet de ville) sur le territoire de Toulouse Métropole, qui représentent, à terme, un potentiel d'environ 20 000 logements. Des opérations confiées à la SEM Oppidéa, bras armé en la matière de la collectivité. La création d'Oppidéa, issue en 2011 de la fusion de trois SEM, la SETOMIP, la SEM Constellation et la SEM de Colomiers, qui intervenaient chacune sur un secteur de l'agglomération, témoigne en elle-même de la volonté de la communauté urbaine de mettre en œuvre une démarche d'urbanisme et d'aménagement cohérente et équilibrée sur l'ensemble de son territoire.

Les écoquartiers en vedette

Les règles qui régissent l'aménagement de ces opérations s'inscrivent nécessairement, explique Emmanuel de Sévérac, directeur général d'Oppidéa, dans le cadre des principes définis par la communauté urbaine en matière d'urbanisme et de nouvelle zone d'habitat. Mixité sociale donc, mais aussi fonctionnelle en associant aux programmes de logements surfaces commerciales et activités tertiaires, un prix de vente maîtrisé, moins de 3 000 euros pour les logements en accession sociale ou abordable, mais aussi respect des principes du développement durable. C'est ainsi que les nouvelles opérations se déclinent désormais en termes d'écoquartier, comme Vidailhan, à Balma-Gramont, ou sur le futur quartier de la Cartoucherie. Aujourd'hui, l'aménagement des opérations engagées depuis plusieurs années, comme Andromède, sur Blagnac et Beauzelle, Monges-Croix-du-Sud, à Cornebarrieu, Tucard, à Saint-Orens, les Ramassiers, à Colomiers etc, se poursuit à un rythme satisfaisant, affirme Emmanuel de Sévérac. 2014 sera cependant marquée par plusieurs points forts. Les travaux d'aménagement de l'écoquartier de la Cartoucherie vont ainsi démarrer, simultanément à ceux de plusieurs programmes de logements, après leur lancement commercial. A noter en particulier le lancement d'un programme d'habitat participatif, en accession sociale, par le groupe Les Chalets. Le projet Montaudran Aerospace entrera aussi dans une phase décisive avec le lancement de la commercialisation des lots autour de la future place commerciale. Oppidéa va par ailleurs élaborer le dossier de réalisation de deux nouvelles opérations : la Malepère, au sud-est de Toulouse, qui représentera, sur 113 ha, plusieurs centaines de logements à côté de locaux d'activités et d'équipements publics, et Laubis, sur la commune de Seilh, au nord-ouest, qui accueillera 600 logements, petits collectifs, habitat intermédiaire et maisons de ville, avec 3 300 m² de locaux d'activités et plusieurs équipements.

©Oppidea / Balloïde Photo C.Picci - Tucard

Logements intermédiaires et densité raisonnée

Cette année verra aussi la mise en œuvre d'un ensemble de programmes innovants, lauréats de l'appel à idées « Habitat intermédiaire - densité désirable » lancé par Oppidéa dans l'objectif d'expérimenter la mise en œuvre de programmes de logements à prix maîtrisés, dans une logique d'intensification urbaine, mais avec une qualité d'habitat se rapprochant de la maison individuelle. 60 logements vont ainsi être réalisés par Le Sporting Immo sur le secteur de Tucard, à Saint-Orens, sur la zone de Las Fonses, à Villeneuve Tolosane, deux programmes de respectivement 35 et 29 logements seront construits par OTCE Languedoc-Roussillon et ADN Patrimoine, à Saint-Martin du Touch, deux programmes de 36 et 32 logements seront lancés par Icade – GBMP et par Promologis. Trois autres programmes du même type, représentant 150 logements, sont en préparation. Autre sujet d'actualité, le lancement, à côté des logements, de plusieurs espaces commerciaux, appelés à donner vie aux nouveaux quartiers, dont l'aménagement est désormais confié par Oppidéa à des foncières uniques pour chaque quartier. A l'exemple de l'opération « Cœur de Garonne », à Empalot, confiée au groupe Gotham et qui implique la réalisation de 128 logements et de 2 800 m² de commerces avec une moyenne surface alimentaire et une dizaine de boutiques en pied d'immeuble.

©Oppidea / Atelier Marguerit – Asylum - La Cartoucherie

©Oppidea / AAUPC - Borderouge

Les programmes en cours de commercialisation

Aujourd'hui quelque 35 programmes, représentant plus de 2 200 logements au total, sont en cours de commercialisation sur huit nouveaux quartiers, dans la ville centre ou dans les communes de la périphérie appartenant à la communauté urbaine.

Sur le territoire de Toulouse

- Borderouge : plus de 1 700 logements sont prévus dans le cadre de la deuxième phase de cette opération, dont 30% de logements sociaux, essentiellement autour de la place nord, ainsi que plusieurs équipements publics, tels la salle des musiques actuelles « Métronum », qui vient d'être inaugurée, et des surfaces commerciales. Sont en cours de commercialisation les programmes de : Belin (203 logements), Bouwfonds Marignan (82 logements), Nexity (78 logements), Oppidéa (43 logements à coût maîtrisé)
- La Cartoucherie : 3 200 logements vont être construits à terme, dans le cadre d'un écoquartier desservi par le tramway, sur un site libéré par le départ de GIAT Industrie, à côté de 10 000 m² de commerces, 90 000 m² de bureaux et divers équipements publics (crèche, groupe scolaire, équipement culturel, maison de quartier). En cours de commercialisation les programmes de : Prama et Crédit Agricole (142 logements), Pitch et Cogedim (74 logements), Eiffage (85 logements), Habitat Toulouse (14 logements en PSLA), Les Chalets (90 logements avec un programme innovant d'habitat participatif).
- Empalot : le quartier Empalot est inscrit, dans le cadre d'un nouveau quartier spécifique, dans le grand projet de ville de Toulouse. Une opération de rénovation urbaine prévoit ainsi la démolition-reconstruction de 200 logements. Aujourd'hui le groupe Gotham va construire 128 logements, dont 46 dans une première phase, avec 2 800 m² de commerces en pied d'immeubles.

Dans les communes de la périphérie

- Andromède, sur Blagnac et Beauzelle : aujourd'hui largement aménagé, le nouveau quartier Andromède doit accueillir 4 000 logements, dont plus de 20% de logements sociaux, avec 11 000 m² de commerces et services, 200 000 m² de bureaux, un ensemble d'équipements publics, groupe scolaire, crèche, lycée, équipements sportifs, et 70 hectares d'espaces verts. En cours de commercialisation les programmes de : Nexity (87 logements), Kaufman & Broad (95 logements), Pragma (96 logements), Urbis (76 logements), kalelithos (84 logements), Oppidéa (67 logements dans le cadre d'un programme à prix maîtrisé).
- Monges / Croix-du-Sud, à Cornebarrieu : environ un millier de logements, collectifs et individuels, doivent être construits sur le site, avec un ensemble d'équipements publics, autour d'un parc 12 hectares. En cours de commercialisation les programmes de : Procivis (44 logements), Européan Home (35 logements), Promologis (20 logements), Les Nouveaux Constructeurs et Colomiers Habitat (93 logements), Urbat (62 logements).
- Vidailhan, à Balma : plus de 1 200 logements sont prévus sur l'écoquartier de Vidailhan, première phase du nouveau quartier Gramont, avec divers équipements, crèche, groupe scolaire, maison de quartier, avec un système de chauffage via une chaufferie centrale mixte bio-masse et solaire. En cours de commercialisation les programmes de : Pitch Promotion (50 logements), Pragma (55 logements), Bouwfonds Marignan (42 logements), Kaufman & Broad (26 logements), Gotham (46 logements), Les Chalets (32 logements dans le cadre d'un programme d'habitat participatif), Oppidéa (62 logements à prix maîtrisé).
- Tucard, à Saint-Orens : près de 1 400 logements seront construits dans le cadre de trois quartiers, Les Muriers, Les Jardins de Tucard et l'Orée du Bois, avec plus de 11 000 m² de commerces et services. Aujourd'hui la commercialisation concerne les programmes situés dans le secteur des Jardins de Tucard : Urbis (24 logements), Procivis (34 logements), ID Prom (67 logements), Les Chalets (30 logements).
- Garoussal Saint-Jean, à Colomiers : un nouveau secteur urbanisé à quelques minutes du centre-ville, avec 950 logements prévus, et environ 450 logements dans le cadre d'une première phase. Une part conséquente de la superficie, 40 hectares, est réservée aux espaces verts. En cours de commercialisation les programmes de : Green City Immobilier (80 logements) et de Colomiers Habitat (40 logements). ■

Ouvrir l'éventail de l'offre avec une typologie de logements diversifiée

> Emmanuel de Sévérac

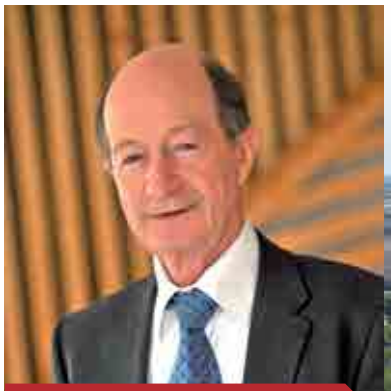
Directeur général de la SEM Oppidea

> En 2014 la SEM Oppidéa va maintenir, globalement, le rythme d'avancement des opérations dont elle a la charge. En 2013 plus de 1 600 logements ont été livrés sur une douzaine de nouveaux quartiers. Cette année une dizaine de programmes, représentant environ 1 500 logements, devraient être attribués. Plusieurs opérations vont ainsi entrer en phase opérationnelle. Sur la ZAC de la Cartoucherie, par exemple, à côté de l'attribution de nouveaux fonciers, les travaux d'aménagement vont être lancés, ainsi que ceux des premiers programmes de logements et de divers équipements. Les premiers lots vont aussi être commercialisés sur Montaudran Aerospace. Démarrage aussi du nouveau quartier Bordeblanche et lancement de la deuxième phase de Saint-Martin du Touch, alors que l'urbanisation des ZAC Andromède, Monges, Ramassiers, Tucard, Balma Vidailhan, Borderouge, se poursuit aussi bien en termes de nouveaux logements que de programmes de bureaux. Mais 2014 marque aussi l'émergence des premiers lots d'habitat intermédiaire, réalisés par les lauréats de l'appel à idées que nous avions lancé dans l'objectif de mettre en œuvre des programmes de logements à prix maîtrisés, répondant à des critères de qualité proche d'un habitat individuel tout en assurant une certaine densification urbaine. 192 logements sont prévus dans ce cadre sur les ZAC de Tucard, Las Fonses et Saint-Martin du Touch, et d'autres programmes représentant 150 logements sont en préparation. Ces premiers programmes vont nous permettre de valider ce type de réalisation et de mesurer sa reproductibilité.

Nous avons la volonté d'ouvrir au maximum l'éventail de l'offre, avec des formes diversifiées et compatibles avec le tissu urbain, dans l'esprit du développement durable, tout en respectant les principes fixés par la collectivité dans le cadre du PLH avec environ 30% de logements sociaux et 25% à 30% de logements en accession sociale, PSLA ou accession maîtrisée. Nous sommes particulièrement attentifs à ce que les prix de vente demeurent à un niveau raisonnable, y compris pour les logements destinés au marché libre, qui se situent dans les ZAC entre 3 000 euros et 4 000 euros le m^2. ■

KCAP International urbaniste - Mutabilis paysagiste - Droit de Cité architecte associé - Bureau d'études Dumons / Perspective Claire Morel - *Vidailhan*

Pour accompagner l'emploi



> Bernard Keller

Maire de Blagnac, vice-président de Toulouse Métropole

> Relever le défi du logement pour répondre aux attentes des familles et renforcer l'attractivité du territoire, telle est la stratégie mise en œuvre par la ville de Blagnac. Celle-ci compte aujourd'hui 39 000 emplois pour 25 000 habitants et poursuit, depuis une quinzaine d'années, grâce aux performances de l'industrie aéronautique, une progression de plus de 1500 emplois par an. C'est dans ce contexte que démarre la troisième phase de l'urbanisation de l'écoquartier Andromède où plus de 1 000 logements sont occupés et quelque 4 000 emplois et 100 000 m² de bureaux attendus d'ici fin 2015. Les projets immobiliers des groupes Safran et AKKA Technologies, en chantier au premier trimestre 2014, font écho à l'implantation, sur le parc d'activités aéroportuaire Sud, du siège d'Airbus Group. Sur Andromède 167 nouveaux logements, petits collectifs et maisons de ville, sont actuellement en cours de programmation. Un groupe scolaire de 15 classes ouvrira dès la rentrée 2014. Un gymnase complètera ces équipements alors qu'une résidence d'accueil pour jeunes travailleurs offrira une centaine de nouveaux logements. En lien avec la démarche «autonomie » portée par la ville de Blagnac et Toulouse Métropole et les innovations de la Maison Intelligente de l'IUT de Blagnac, la réalisation d'un îlot dit « Autonomie » dans le quartier Andromède offrira à des personnes âgées ou fragilisées par le handicap ou la maladie la possibilité de continuer à vivre chez elles dans des logements évolutifs et adaptables. Le choix de la densification s'impose, essentiellement le long de la ligne du tramway, pour prévenir l'étalement urbain et préserver ainsi les hectares de terres agricoles et maraîchères. A proximité des équipements publics les programmes de nouveaux logements vont compléter l'offre immobilière dans un souci de mixité sociale. Initié au début des années 2000, le programme de requalification du cœur de ville se poursuit dans le respect de son caractère. L'agrandissement de la mairie et la construction d'un parking souterrain s'inscrivent dans le programme Blagnac Centre 2020. Deux projets importants vont également renforcer l'attractivité du territoire et la création d'emplois: le musée Aeroscopia qui ouvrira dans quelques mois et fera œuvre de mémoire tout en participant à la culture scientifique et technique de la ville, berceau de l'aéronautique, et le Parc des Expositions de Toulouse Métropole dont l'ouverture est annoncée en 2017.

©Oppidea / Balloide Photo C.Picci - Andromède

©Oppidea / Lydie Lecarpentier - Andromède

L'essor du nord-ouest toulousain, boosté par le dynamisme de l'industrie aéronautique et les bientôt 40 000 emplois du bassin blagnacais, justifie le développement d'une offre de logements, appuyé sur la mise en œuvre de plusieurs opérations publiques d'aménagement.

Le nord-ouest, sur les ailes de l'aéronautique

> Dans quelques semaines les travaux de construction des nouveaux locaux du groupe Safran, spécialisée dans l'aéronautique, le spatial et la défense, vont débuter à Blagnac sur la ZAC Andromède. 25 000 m² qui vont accueillir une bonne part des 3 200 personnes employées par le groupe dans la région. Ils seront accompagnés de ceux du groupe d'ingéniérie Akka Technologie, qui intervient notamment sur les systèmes embarqués, avec 15 000 m² et plusieurs centaines de personnes à la clé. Ces deux implantations font suite à la décision de groupe Airbus d'installe à Blagnac son siège social. Elles renforcent une vocation industrielle qui assure à Blagnac, au plan économique une position particulièrement avantageuse, non seulement dans l'agglomération toulousaine, mais aussi pour toute la région. Bernard Keller, maire de Blagnac, ne manque pas de le rappeler, Blagnac représente un atout majeur pour le développement de la métropole. Avec une population de 25 000 habitants, la commune représente près de 39 000 emplois, et 1 500 nouvelles créations viennent, en moyenne, renforcer tous les ans le bassin d'emploi local. L'aménagement de la zone Aéroconstellation, avec notamment l'usine de montage des Airbus A380, témoigne de la pertinence d'une politique articulée sur une offre foncière indispensable à ce dynamisme industriel. Mais celui-ci, en toute logique, génére aussi une forte demande en matière de logements. Une demande qui s'accorde aussi aux principes définis par la communauté urbaine, dont Bernard Keller est vice-président, en matière d'aménagement. En substance rapprocher la création de secteurs résidentiels des zones d'activités économiques afin de limiter les trajets et la croissance exponentielle de la circulation automobile.

Le premier écoquartier de l'agglomération

L'aménagement du nouveau quartier Andromède, sur les deux communes de Blagnac et Beauzelle, l'une des plus importantes ZAC de l'agglomération, et la première à revendiquer le titre d'écoquartier, représente de fait l'expression de cette volonté.
A terme Andromède, desservie par le tramway, devrait accueillir quelque 4 000 logements, avec 200 000 m² de locaux d'activités tertiaires, des commerces de proximité et un ensemble d'équipements publics. Même si la conjoncture se traduit inévitablement, ici comme ailleurs, par un ralentissement, modéré affirme la SEM Oppidéa, maître d'ouvrage délégué, du rythme de réalisation, l'aménagement se poursuit régulièrement. Un millier de logements ont déjà été livrés, une centaine d'autres sont en cours de commercialisation, les travaux de quatre programmes représentant plusieurs centaines de logements se poursuivent, il en est de même de ceux d'un groupe scolaire en vue d'une ouverture à la prochaine rentrée, la construction d'un gymnase avec un dojo vient aussi d'être lancée. En matière d'urbanisme, la démarche de Blagnac ne se limite cependant pas à Andromède. Dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, environ 200 logements sont livrés en ce début d'année, après un programme de démolition reconstruction assurée par la société d'habitat social La Cité Jardins, dans le quartier des Barradels, près du centre ville. Le long de la ligne de tramway, la construction de nouveaux logements s'inscrit dans une démarche de requalification et de densification modérée du tissu urbain existant. Des programmes qui représentent là aussi une production de plusieurs centaines de logements.

Un environnement qualitatif

Le dynamisme et le potentiel économique local bénéficie largement aux communes de l'ensemble du nord-ouest, déjà confrontées il est vrai, du simple fait de leur proximité avec la ville centre de l'agglomération, à une pression résidentielle importante.
A Cornebarrieu, l'aménagement de Monges-Croix-du-Sud s'inscrit en parallèle de celui d'Andromède. Un quartier en pleine nature, à deux pas du bourg ancien, avec une ambition certes moindre, environ 1000 logements au total, mais avec un environnement très qualitatif, 12 hectares d'espaces verts, un groupe scolaire, une crèche, une médiathèque, une salle des fêtes… Aujourd'hui la construction de quatre programmes, représentant environ 300 logements, est en cours, ou va débuter d'ici la fin de l'année, et l'ouverture du pôle petite enfance interviendra d'ici quelques mois.

Un équipement structurant

Courant 2017 le nouveau Parc des Expositions de l'agglomération toulousaine ouvrira ses portes. Sur la commune d'Aussonne, cet équipement structurant, à vocation métropolitaine, voire régionale, aura inévitablement un impact non négligeable sur l'ensemble du secteur. Nouvelle voirie, prolongement de la ligne de tramway, création d'une voie rapide connectée à la route de Grenade en assurant le contournement de Seilh. Ce qui ne manquera pas de donner un élan nouveau à une commune intermédiaire entre un territoire conservant un caractère rural affirmé et les franges urbaines de l'agglomération toulousaine. En renforçant l'attractivité dont elle bénéficie déjà. L'ouverture à la construction, dans ce cadre, d'un nouveau foncier s'imposait. L'aménagement du secteur de Laubis, une opération confiée toujours à Oppidéa, représente dans cette perspective, une opportunité. Le programme, lauréat du concours européen d'urbanisme Europan 10, sur une conception d'une jeune équipe d'urbanistes, AR 357, implique la réalisation d'un écoquartier novateur autant dans ses formes que ses fonctionnalités, avec 600 logements sous forme d'un habitat très diversifié, petits collectifs, individuel groupé, maisons de villes, 10 000 m² d'équipements publics et 3 300 m² réservés à des activités et des services. 2014 représente une année clé pour la mise en œuvre de ce projet à travers les études opérationnelles et règlementaires en vue de la commercialisation des premiers lots courant 2015.
Autre commune bénéficiant d'un emplacement privilégié, a proximité de la forêt de Bouconne, poumon vert de l'agglomération, Mondonville fait aussi l'objet d'une demande conséquente, notamment de la part des accédants à la propriété.
Un développement mesuré et équilibré constitue une priorité pour la municipalité d'Edmond Desclaux. La requalification du centre-bourg est ainsi l'occasion d'élargir l'offre de logements en respectant son caractère villageois.
En parallèle de la construction d'une nouvelle mairie et d'une médiathèque, 250 logements sont prévus, dont 128 dans une première phase, avec 25% de logements sociaux, dans des programmes confiés à kaufman & Broad pour le privé et à La Cité Jardins pour les logements sociaux. Le permis de construire vient d'être déposé avec un début des travaux envisagé pour la fin de l'année ou le début 2015. A plus long terme le plan d'urbanisme prévoit l'aménagement, encore à l'étude, de la zone du Moulin, au nord de la commune, susceptible de permettre la construction de 300 à 400 logements. ■

©Oppidea / Balloïde Photo C.Picci - Monges Croix du Sud

AUZEVILLE TOLOSANE - OPUS VERDE - PITCH PROMOTION

Le sud-est, un pôle d'équilibre pour la grande agglomération toulousaine

Entre l'Innopole de Labège et la campagne du Lauragais, aux portes de la métropole toulousaine, la communauté d'agglomération du SICOVAL met en œuvre une politique d'aménagement susceptible de répondre à sa croissance démographique tout en préservant ses espaces naturels.

> À l'horizon 2019 le prolongement de la ligne B permettra au métro de desservir l'ensemble de la zone d'activité Labège Innopôle. Mais au-delà d'un simple système de transport en commun, ce prolongement, plus de 5 kms avec cinq stations entre le terminus actuel, à l'entrée de Ramonville Saint-Agne, et le futur terminus de La Cadène, représente aussi l'opportunité de repenser plus globalement l'aménagement d'une zone de plus de 400 hectares, sur les deux communes de Ramonville et Labège. Innométro, car tel est le nom du projet, doit de fait s'inscrire comme une véritable opération d'urbanisme. Conçue par l'agence d'urbanisme HDZ, chargée de proposer un plan guide, celle-ci, en articulant programmation tertiaire, commerciale et résidentielle, se propose « d'inventer un nouveau modèle urbain aux franges de la métropole ». Fidèle à l'esprit des « contrats d'axe », un principe élaboré par l'AUAT (Agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine) préconisant d'utiliser les axes de transports en commun pour lancer des programmes d'aménagement urbain, Innométro, permettra de réaliser, autour de la ligne, des programmes de logements et d'activités tertiaires, avec une voie verte associée à des aménagements paysagers. Mais le point fort de l'opération concerne sur 35 hectares, autour d'une pôle multimodal qui doit voir le jour sur le site de La Cadène, un véritable nouveau quartier, impliquant, à côté de commerces de proximité, de bureaux et d'équipements publics, la construction de plusieurs centaines de logements.

> François-Régis Valette

Président de la communauté d'agglomération du SICOVAL

> À l'horizon 2019 le prolongement de la ligne B permettra au métro de desservir l'ensemble de la zone d'activité Labège Innopôle. Mais au-delà d'un simple système de transport en commun, ce prolongement, plus de 5 kms avec cinq stations entre le terminus actuel, à l'entrée de Ramonville Saint-Agne, et le futur terminus de La Cadène, représente aussi l'opportunité de repenser plus globalement l'aménagement d'une zone de plus de 400 hectares, sur les deux communes de Ramonville et Labège. Innométro, car tel est le nom du projet, doit de fait s'inscrire comme une véritable opération d'urbanisme.
Conçue par l'agence d'urbanisme HDZ, chargée de proposer un plan guide, celle-ci, en articulant programmation tertiaire, commerciale et résidentielle, se propose « d'inventer un nouveau modèle urbain aux franges de la métropole ». Fidèle à l'esprit des « contrats d'axe », un principe élaboré par l'AUAT (Agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine) préconisant d'utiliser les axes de transports en commun pour lancer des programmes d'aménagement urbain, Innométro, permettra de réaliser, autour de la ligne, des programmes de logements et d'activités tertiaires, avec une voie verte associée à des aménagements paysagers.
Mais le point fort de l'opération concerne sur 35 hectares, autour d'une pôle multimodal qui doit voir le jour sur le site de La Cadène, un véritable nouveau quartier, impliquant, à côté de commerces de proximité, de bureaux et d'équipements publics, la construction de plusieurs centaines de logements. ■

1000 nouveaux logements par an

Le projet Innopôle, dans sa définition même, relève d'une double logique de production de nouveaux logements et de densification de l'espace déjà urbanisé. La production de nouveaux logements est avant tout, pour les 36 communes de la communauté d'agglomération du SICOVAL, une nécessité. Ainsi que le souligne François-Régis Valette, maire d'Auzeville et président du SICOVAL, celui-ci connaît une croissance démographique qui devrait porter sa population à 100 000 habitants avant 2030, contre 70 000 habitants aujourd'hui. L'autre élément s'appuie sur les préconisations du SCOT (schéma de cohérence territoriale), qui s'applique à l'ensemble de l'agglomération. Celui-ci implique de favoriser la construction de nouveaux logement dans la « ville dense », le tissu urbain fortement établi, ainsi qu'autour des axes de transport et de communication.
« Au-delà des objectifs fixés par notre PLH,(programme local de l'habitat), qui prévoit une offre de 1000 nouveaux logements par an, notre politique d'aménagement repose, dans l'esprit d'un développement durable, sur un principe majeur : 60% du territoire de la communauté d'agglomération doivent être conservés pour des espaces agricoles et naturels et 20% supplémentaires seront réservés pour d'éventuels aménagements ultérieurs ». L'aménagement et l'urbanisation de secteurs dans l'immédiate proximité des transports en commun et des grands axes de circulation illustre bien cette volonté. Avant Innométro, l'aménagement du quartier du Midi à Ramonville, autour de la tête, provisoire, de ligne, en témoigne. Confié au groupe d'habitat social Les Chalets, celui-ci, en cours d'achèvement, se traduit par plus de 400 logements par plusieurs opérateurs, Le Nouveau Logis Méridional, Colomiers Habitat, Promomidi, Icade, au côté des Chalets, avec un ensemble de bureaux, un hôtel, des services publics, crèche, maison de quartier. Plus de 40% des logements sont à destination locative sociale et plus de 30% en accession sociale à la propriété, car la mixité sociale, autant que fonctionnelle, représente désormais un autre principe majeur des programmes d'aménagement.

RAMONVILLE - LES NOUVELLES FLORALIES - GROUPE DES CHALETS

Un écoquartier sur les coteaux

Au contact direct de Toulouse, Ramonville est directement concernée par le renforcement de la « ville dense ». Sur les côteaux dominant le centre ancien, la nouvelle résidence des Floralies est aujourd'hui largement sortie de terre. Réalisée aussi par le groupe des Chalets, ce programme, dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction d'une copropriété dégradée, implique la création de 311 logements, dont 140 logements en accession sociale

à la propriété, dans de petits collectifs, ainsi qu'une dizaine de maisons de ville et des logements intermédiaires, avec une livraison prévue courant 2015. Mais cette opération est par ailleurs le pivot d'un vaste programme d'urbanisation de l'ensemble du quartier Maragon Floralies, destiné à devenir un véritable écoquartier.

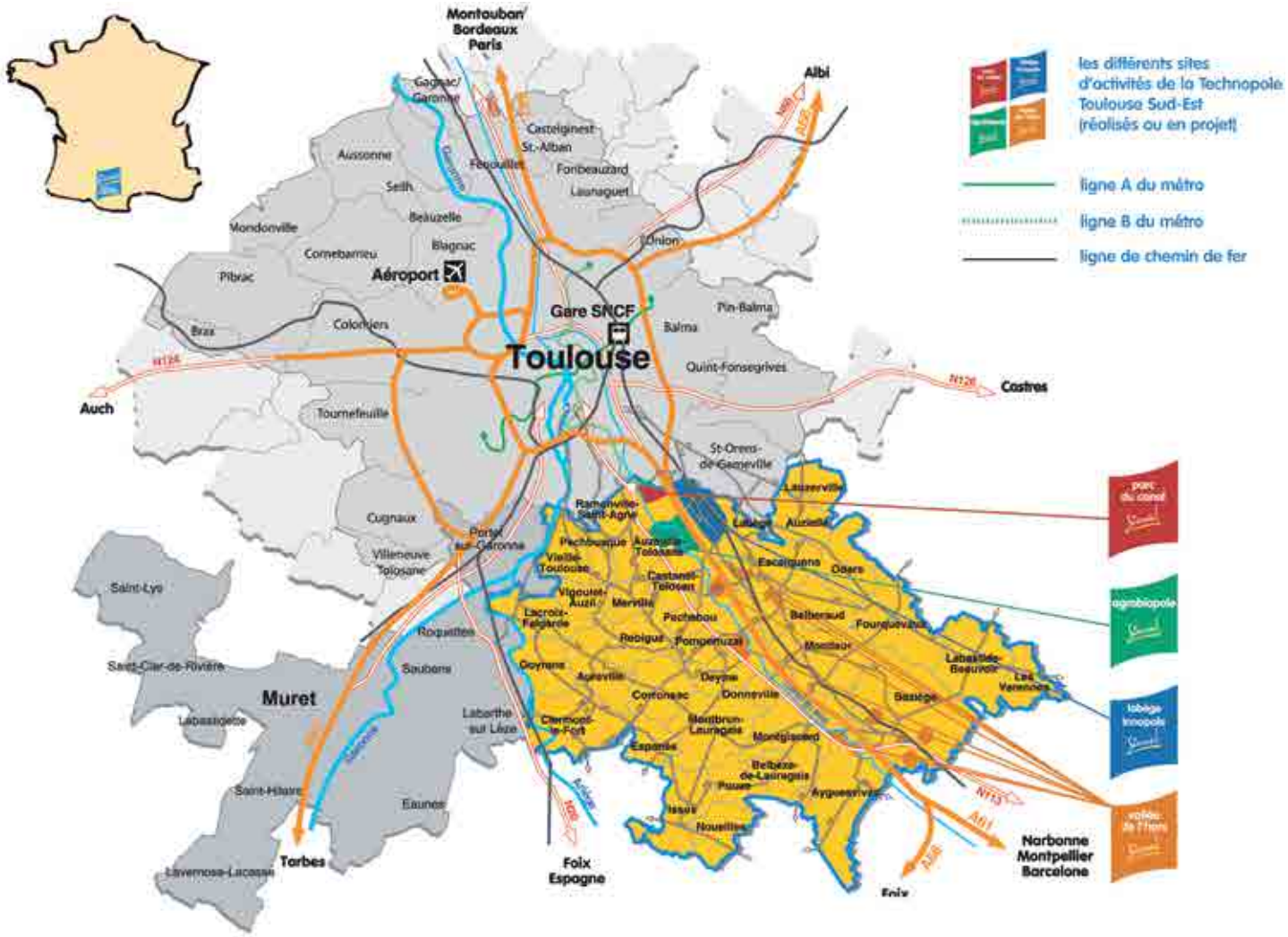
D'ici 2025, sur environ 16 hectares, 900 logements sont prévus à côté de locaux d'activité tertiaire, de surfaces commerciales et de divers équipements publics, dans une logique privilégiant toujours le respect de l'environnement, la mixité sociale et le développement durable.

Ces programmes peuvent être l'occasion d'une véritable démarche d'innovation en matière d'habitat. Dans le cadre des Nouvelles Floralies une opération d'habitat coopératif à ainsi été initiée, qui concerne 14 logements, dans le cadre d'une SCI APP (accession progressive à la propriété). Autre spécificité, le programme des Nouvelles Floralies a été conçu par trois architectes en concertation étroite avec les habitants.

Habitat intermédiaire

L'innovation est également à l'ordre du jour à Auzeville Tolosane, inscrite elle aussi dans le périmètre de la «ville dense » et qui fait l'objet, aux portes de Toulouse, d'une demande importante. Dans la ZAC du Pont de Bois, le Hameau de la Crouzette, en cours de livraison, en est l'exemple. A l'initiative de l'association AMO, qui regroupe architectes maîtres d'œuvres et maîtres d'ouvrages, le Hameau de la Crouzette a été conçu comme un programme d'habitat intermédiaire, lui aussi par trois équipes d'architectes, et mis en musique conjointement, originalité de l'opération, par quatre opérateurs, Nexity, Spirit, pour l'accession libre, la Cité Jardins et la Coopérative Toulousaine d'Habitation, pour l'accession sociale. La ZAC du Pont de Bois devrait accueillir à terme quelque 500 logements, avec des programmes très qualitatifs à l'exemple d'une résidence de 61 logements récemment livrée par Pitch Promotion.

Autre commune faisant l'objet d'une demande conséquente, Castanet Tolosan prolonge, le long de la route de Narbonne, ancienne nationale 113, l'axe urbain qui marque, via Auzeville et Ramonville, l'entrée de la ville-centre de la métropole. Une attractivité qui se traduit par une population, aujourd'hui plus de 12 000 habitants, en croissance régulière. Avec une logique de densification d'autant plus prégnante, souligne le maire, Arnaud Lafon, que plus d'un tiers de sa superficie est classée en zone verte non constructible. D'où la nécessité de privilégier l'habitat collectif, y compris dans le centre ancien, qui vient de faire l'objet, avec la reconstruction, par la société de HLM La Cité Jardins, de 142 logements, d'une véritable opération de restructuration urbaine. A la périphérie, un secteur en cours d'aménagement, la ZAC de Rabaudy doit permettre la réalisation sur une vingtaine d'hectares de plus de 300 logements. En attendant l'urbanisation éventuelle à plus long terme, dans le cadre d'un écoquartier, d'un secteur déclaré d'intérêt communautaire, à la jonction des communes de Castanet et de Péchabou. ■



Murétain

Autour de l'ancienne capitale du Comminges, la communauté d'agglomération du Murétain, confrontée à une demande résidentielle conséquente, organise aujourd'hui son développement dans le cadre d'une urbanisation mesurée, privilégiant les zones d'aménagement concerté.

> A quinze minutes à peine de Toulouse par la voie rapide, Muret s'affiche bel et bien comme la porte sud de l'agglomération toulousaine. Pourtant l'ancienne capitale du Comminges, ville natale de Clément Ader, ce qui la rattache encore à la mecque européenne de l'aéronautique, a toujours eu le souci de préserver jalousement un particularisme ancré dans l'histoire mais lié aussi à sa situation, transition entre le milieu urbain et un espace rural encore préservé. Témoignage de cette volonté identitaire, Muret, entrainant dans son sillage les communes situées dans son aire d'influence, n'a pas souhaité rejoindre, lors de sa création, la communauté urbaine du Grand Toulouse, devenue Toulouse Métropole, en préférant créer, à l'origine avec treize puis quatorze autres collectivités locales, et à l'exemple du SICOVAL au sud-est de l'agglomération, une communauté d'agglomération spécifique, la CAM (communauté d'agglomération du Murétain). « Mais attention, cela ne signifie pas que nous refusions tout lien avec la communauté urbaine » prend soin de préciser André Mandement, maire de Muret et président de la communauté d'agglomération. « Il est nécessaire de penser un développement en cohérence avec l'ensemble de la métropole, et notre adhésion, en matière de transport, au SMTC Tisséo en témoigne ». Un impératif d'autant plus évident, il est vrai, que les principes définis dans le cadre du SCOT de la grande agglomération, notamment en matière d'urbanisme, s'impose aussi au Murétain.

Un secteur en forte croissance

Aujourd'hui, après l'entrée dans la CAM, en janvier dernier, de deux nouvelles communes, Fonsorbes et Le Fauga, la communauté d'agglomération compte, avec seize membres, environ 86 000 habitants. Un poids non négligeable qui en fait effectivement un véritable pôle de développement alternatif. Le maire de Muret ne manque d'ailleurs pas de souligner que sa commune est celle qui compte parmi les plus fortes, sinon la plus forte, croissance de l'agglomération toulousaine avec près de 500 nouveaux habitants chaque année, pour une population de plus de 26 000 habitants. Une progression démographique liée à l'attractivité d'un secteur qui dispose d'un réel potentiel foncier, avec l'atout de ses espaces naturels, associé à la présence de l'autoroute A64 qui permet un accès rapide aussi bien au massif pyrénéen qu'a Toulouse. Mais le Murétain, outre sa dimension résidentielle, est aussi en lui-même un bassin d'emploi non négligeable. Les grands centres

commerciaux de Portet et de Roques-sur-Garonne en font de fait le poumon commercial majeur de l'agglomération. Mais la communauté d'agglomération dispose aussi sur son territoire de seize zones d'activités économiques, avec 830 entreprises, qui représente pas moins de 7 300 emplois. Et six autres zones d'activités sont aujourd'hui en cours d'étude à Muret, Pinsaguel et Roquettes, Saint-Lys, Eaunes et Labastidette.

Eviter le mitage de l'espace

Une dynamique naturellement variable selon les communes et leur situation dans le territoire de la CAM, mais qui exige dans tous les cas une organisation rationnelle de l'espace et une gestion raisonnée du foncier. Des facteurs qui déterminent clairement la politique d'urbanisme de Muret. Avec un point fort : éviter le mitage de l'espace et préserver, notamment, l'ensemble des côteaux, en rive droite de Garonne, évidemment très attractifs, en privilégiant les constructions sur des zones bien définies, en jonction directe avec la voie rapide. Un autre élément réside dans la nécessité de conforter le tissu urbain existant dans la perspective d'une densité raisonnée. Une démarche qui justifie, avec la volonté d'améliorer l'image qualitative d'un quartier d'habitat social et collectif, l'opération de rénovation urbaine en cours sur le quartier du Maïmat. Une opération réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la société de HLM Promologis, qui implique, après démolition des anciennes barres d'immeubles, la construction de 226 logements, aux normes thermiques actuelles, avec un réaménagement des espaces publics. Non loin du « square Maïmat », l'entrée nord de la ville fait elle-même l'objet d'une vaste restructuration, avec immeubles de bureaux, complexe cinématographique. Mais le principal projet, en matière d'urbanisme, réside à l'entrée sud de la ville. « Muret 2025 » avec l'aménagement d'une vaste zone, connectée à l'autoroute. Le premier volet concerne l'opération « Porte des Pyrénées » qui devrait entrer prochainement en phase de réalisation, sous maîtrise d'ouvrage de la CAM, après plusieurs années de latence. Le programme implique la construction, sur 27 000 m², de surfaces commerciales et d'équipements de loisir. Mais il est surtout appelé a être complété par l'aménagement de plusieurs centaines d'hectares, entre l'A64 et la Garonne, destinés à accueillir de l'habitat, avec divers équipements publics. Un projet qui s'inscrit dans le long terme, reconnaît-on cependant du côté de la mairie.

Equilibrer centres-bourgs et périphérie

Au même titre que Muret, les communes les plus proches de Toulouse, telles Portet-sur-Garonne ou Roques, font en toute logique l'objet d'une demande importante, alors même qu'elles disposent d'un foncier potentiellement disponible moins important. Une attractivité d'autant plus marquée qu'un transport en commun en site propre, via un bus à haut niveau de service, devrait à court terme relier Portet à Toulouse. Une raison supplémentaire d'organiser le développement urbain de la commune dans le cadre d'une stricte rationnalité. La lutte contre l'étalement urbain constitue ainsi une priorité, avec une étude précise sur les zones susceptibles d'accueillir de l'habitat, indique Thierry Suaud, maire de Portet. Une volonté qui se traduit concrètement par un projet de ZAC sur le site de Ferrié Palarin, avec plus de 600 logements en perspective, dont les acquisitions foncières, destinées dans un premier temps à des équipements publics, ont déjà commencé. Voisine de Portet, Pinsaguel s'est d'abord attachée à la rénovation de son centre-bourg avec une opération portée par Promologis qui vient de réaliser 89 logements, associée à la restructuration complète de la voirie et de l'espace public, avant de travailler sur l'aménagement de sa périphérie.
A cheval sur les communes de Pinsaguel et de Roquettes, une nouvelle ZAC, Bordes Blanches, est en préparation, toujours sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération, sur plus de 60 hectares. La construction de 700 logements est évoquée, dans le cadre d'un écoquartier, associés à des activités tournées vers «l'économie verte ».

De nouveaux lotissements

Sur les secteurs plus éloignées de la ville centre de la métropole, l'urbanisation, en fonction des situations locales, demeure plus extensive. Elle concerne essentiellement des lotissements privilégiant souvent l'habitat individuel, comme, exemples entre autres, au Vernet avec les Jardins de Saey, une vingtaine de lots commercialisés par BG Promotion, à Lagardelle-sur-Lèze avec la résidence Les Bosquets, 21 maisons de ville, par Palomba Promotion, ou à Saint-Hilaire avec le Domaine des Cinq Hameaux, une quarantaine de terrains à bâtir…
Mais certaines collectivités ont aussi mis œuvre une politique de développement plus volontariste. C'est notamment le cas de Labarthe-sur-Lèze, qui après la réalisation d'un ensemble d'équipements, collège, crèche, médiathèque, en profitant d'une situation privilégiée au cœur d'une vallée largement préservée, s'attache à créer une offre conséquente avec près de 500 logements prévus grâce à l'intervention de plusieurs opérateurs, Nexity, Crédit Agricole Immobilier, Européan Homes, Khor Immobilier, Dezon, avec l'ambition d'accueillir un millier d'habitants supplémentaires à moyen terme. ■

Un développement à vitesse variable pour l'ouest toulousain

Si la vocation résidentielle des communes situées l'ouest de l'agglomération ne se dément pas, leur politique d'urbanisme doit aujourd'hui s'adapter à des situations spécifiques, liées autant à l'économie qu'à la géographie du territoire.

> Il est de notoriété commune que l'ouest des grandes agglomérations fait traditionnellement l'objet d'une particulière attractivité, avec une vocation résidentielle affirmée. Hasard récurrent de l'Histoire, tropisme versaillais oblige, ou bénéfice supposé des vents atlantiques, difficile de trancher. Mais force est de constater que les communes situées à l'ouest de la métropole toulousaine ne dérogent pas à la règle. Certaines d'entre-elles, à l'exemple de Tournefeuille, présentant souvent les prix les plus conséquents en matière d'immobilier. Avec il est vrai des biens, maisons individuelles très souvent, particulièrement qualitatifs… Mais ce schéma, concernant la grande agglomération, ne saurait s'appliquer de manière trop simpliste, tant il est vrai que l'organisation urbaine de ce territoire témoigne d'une assez grande hétérogénéité. Déterminée en partie par la position des localités de la périphérie en regard de la ville centre, mais plus certainement par les conditions spécifiques qui ont prévalu à leur organisation. Difficile de fait de comparer la forme, l'organisation urbaine et les impératifs spécifiques de développement d'une ville comme Colomiers et ceux de bourgs tels la Salvetat Saint-Gilles ou Pibrac…

Un quartier à taille humaine

Colomiers, par exemple, représente le rare, sinon le seul, exemple en région d'une véritable ville nouvelle, conçue et développée à l'aube des années 60, autour d'un petit noyau villageois, par un maire bâtisseur, Alex Raymond, et devenue depuis, avec près de 36 000 habitants, la deuxième ville de Haute-Garonne. Un développement justifié et appuyé par la présence d'établissements majeurs de l'industrie aéronautique. Si le cadre bâti de la ville témoigne éloquemment de cette modernité, avec une forte prééminence des immeubles collectifs, l'organisation de l'espace souffrait d'une certaine rigidité. L'une des récentes interventions, en matière d'urbanisme, de la municipalité de Bernard Sicard, successeur l'Alex Raymond, réside à cet égard dans une réorganisation de l'espace en faveur d'une meilleure lisibilité. Mais Colomiers, pour faire face à son développement, en première couronne, a rapidement été amenée à ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. L'aménagement de la ZAC des Ramassiers, l'une des plus anciennes de l'agglomération, avec environ 2 000 logements, des surfaces commerciales et 50 000 m^2 de bureaux, est aujourd'hui pratiquement achevé, complété par le lancement d'un écoquartier, Pujouane, avec environ 170 logements en prévision. Autre secteur en cours d'urbanisation, diamétralement opposé, au nord de la ville, aux Ramassiers, la ZAC Garoussal Saint-Jean décline un nouveau quartier à taille humaine, accordant la priorité aux circulations douces et aux espaces verts. 950 logements sont prévus ici, après une première tranche de 350 logements qui a permis à quatre promoteurs, Pitch Promotion, Green City Immobilier, Fonta, Cabrita Promotion, de proposer des résidences de faible hauteur, conçues en fonction de leur insertion dans l'environnement. A plus long terme des terrains pourraient être ouverts à la construction dans le secteur de Triquebeurre, à l'ouest de Colomiers.

Redynamiser le centre-ville

L'aéronautique a aussi, dans une certaine mesure et d'une manière il est vrai différente, joué un rôle dans la logique d'aménagement de l'espace et le développement de Cugnaux. La base aérienne militaire de Francazal, qui a fermé la porte de ses hangars en 2011, occupe de fait une place conséquente dans le territoire communal. Après un projet, non abouti, de centre de production cinématographique, l'ancienne base est en cours de reconversion en zone d'activités économiques, liées toujours, pour certaines, à l'aéronautique. Développer une offre en logements, demeure une nécessité pour une ville bientôt reliée à Toulouse par un transport en commun en site propre. Avec, indique Philippe Guérin, maire de Cugnaux, une double priorité : conforter la fonction d'animation du centre ville et identifier des espaces susceptibles d'une urbanisation raisonnée à la périphérie. La réalisation en cours d'un pôle culturel, l'espace Léo Lagrange, intégrant médiathèque, école de musique, salle de spectacle, relève du premier point. Une opération qui implique autour de la future place un ensemble immobilier avec la construction, confiée au groupe Gotham qui met ici en œuvre son concept « Cœur marchand », de 59 logements, dont certains rétrocédés au groupe SNI, avec des commerces en pied d'immeubles. Pour répondre au second 6 hectares ont été réservés, en limite de la commune de Villeneuve-Tolosane, en vue de la réalisation d'un écoquartier représentant 200 logements. A plus long terme une zone de 180 hectares, susceptible d'accueillir notamment de l'habitat, est à l'étude à la lisière nord-ouest de la commune.

BOUWFONDS MARIGNAN - VERDALYS

www.valtolosa.com

Une locomotive pour le développement local

En inaugurant en janvier dernier, sur le plateau de la Ménude, le nouveau centre de formation des Compagnons du Devoir, Louis Escoula, maire de Plaisance-du-Touch, n'a pas manqué de souligner le rôle majeur que l'aménagement de cette zone, à la jonction des communes de Plaisance, de Tournefeuille et de Colomiers, représentait pour le développement de sa commune. Sur près de 400 hectares, la Ménude doit accueillir un centre commercial de 17 000 m², rebaptisé « Val Tolosa », véritable locomotive d'une zone qui doit aussi accueillir diverses activités,

avec une perspective de quelque 5 000 emplois, ainsi que plusieurs centaines de logement. Le groupe Les Chalets a déjà ouvert le ban en matière avec une résidence de 290 logements, en locatif ou accession sociale à la propriété. Si l'aménagement de la Ménude doit s'échelonner sur plusieurs années, la requalification du centre ancien va rapidement modifier la physionomie de la cité. Le groupe VIAE réalise en effet une opération de 49 logements, dont une quinzaine de logements sociaux, autour d'une place et d'un jardin public, bientôt suivie d'une deuxième tranche de 66 logements. Mais à l'avenir c'est aussi au sud-est de la ville le projet d'aménagement, dans un délai de quinze à vingt ans, du secteur Geyre-Bellevue. Une centaine d'hectares dont plus de soixante urbanisables, qui pourrait accueillir près de 1 500 logements, ainsi que divers équipements, des activités tertiaires et des surfaces commerciales de proximité.

Opérations innovantes

Claude Raynal, maire de Tournefeuille, ne le cache pas, l'expansion urbaine de la commune s'est longtemps appuyée sur un développement pavillonnaire. Aujourd'hui une certaine densification est à l'ordre du jour. Après la requalification du centre ville autour de la place de la mairie, l'actualité, en matière d'urbanisme, concerne la relance de l'aménagement de la ZAC de Ferro-Lebres. A l'est de la commune, après la rocade arc-en-ciel et en jonction avec le quartier toulousain de Lardenne, Ferro-Lebres doit permettre dans le cadre d'une ZAC multi-sites, en trois secteurs, la construction de 300 logements, avec quelques locaux d'activités et des services. La création d'un transport en commun avec un bus à haut niveau de service, reliant Toulouse à Plaisance-du-Touch via Tournefeuille, devrait conforter ce projet d'aménagement. Au-delà de ces projets, qui représentent pour les communes concernés des enjeux importants en termes d'offre de logement, plusieurs opérations vont entrer dès cette année en phase opérationnelle. C'est par exemple le cas à Pibrac, avec le lancement de l'aménagement de la ZAC de l'Escalette, confié à la SEM Oppidéa. Une zone mixte de 48 ha sur laquelle 135 logements vont être construits à côté de 145 000 m² de bureaux et de locaux d'activités.
Deux opérations innovantes, sélectionnées dans le cadre de l'appel à idées « Habitat intermédiaires-densité désirable » lancé par Oppidéa, programmes de logements se rapprochant de la maison individuelle, sont prévus à Villeneuve Tolosane sur la zone de Las Fonses, avec 35 logements réalisés par ADN et Patrimoine, et 29 logements réalisés par Européan Homes. ■

URBIS - LE SYMBIOZ

Acheter un logement neuf à un promoteur

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.» (Article 1601-3 du Code Civil).

> La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ainsi que par les Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales).
La loi prévoit un mécanisme qui s'échelonne dans le temps : la VEFA connaît un contrat préliminaire (contrat de réservation) et un contrat définitif.

Le mécanisme de la VEFA peut être résumé en 6 points principaux

1. La signature du contrat de réservation
Le promoteur fournit les plans et une description sommaire du logement ainsi que les conditions particulières (prix, notaire, numéro de permis de construire, architecte, délai de réalisation de la vente, date de livraison)
L'acquéreur verse un dépôt de garantie égal à 5% maximum du prix de vente prévisionnel du logement.

2. La réception du contrat de réservation
L'acquéreur dispose de 7 jours après la date de réception pour accepter ou se rétracter. En cas de rétraction, il doit le faire savoir par AR.

3. La réception du contrat définitif
Le délai de 7 jours est passé, le contrat de réservation est acquis.
L'acquéreur reçoit le contrat définitif au moins 1 mois avant sa signature chez le notaire.

4. La signature du contrat définitif
L'acquéreur devient propriétaire du logement, mais n'en a pas encore la jouissance.

5. La construction du logement
L'acquéreur effectue des paiements échelonnés (en pourcentage du prix), au fur et à mesure de l'évolution de la construction.

Détail des paiements	Appart.	Maison
A l'achèvement des fondations	35%	20%
A la mise hors d'eau (toiture)	70%	45%
Achèvement des travaux	95%	85%
Solde à la livraison	5%	15%

6. La livraison du logement

Trois cas sont possibles :

• L'acquéreur accepte la livraison
- Signature du procès verbal de livraison sans réserve
- Paiement du solde
- Remise des clefs

• L'acquéreur accepte la livraison, mais formule des réserves
- Constat de certaines défectuosités ou dysfonctionnements des équipements ne vous empêchant pas d'habiter les lieux
- Signalement de ces problèmes (vices apparents) dans le procès verbal de livraison
- Paiement du solde
- Le promoteur s'engage à réparer les défectuosités dans le mois qui suit
- Le promoteur vous remet les clefs

• L'acquéreur refuse la livraison
- Constat de graves malfaçons empêchant d'habiter le logement et nécessitant des travaux complémentaires
- Le promoteur signe un procès verbal constatant le refus de livraison
- Un nouveau rendez-vous devra être fixé ultérieurement

Refuser la livraison, c'est faire valoir que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance (articles 1603 et 1604 du Code civil).
Dans ce cas, l'acquéreur s'expose à ce que le promoteur engage une action en vue de faire constater le caractère « livrable » du bien.

Le refus n'est donc à conseiller que s'il y a non conformité manifeste de la chose livrée au descriptif (surface, défauts graves, prestations importantes inférieures à celles promises et non « rattrapables ») ou si l'état de non-finition rend le bien impropre à sa destination.
En « VEFA », l'acquéreur a déjà acheté et il est déjà propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de la construction ; s'il refuse la livraison, et le règlement du solde du prix (hors retenue de garantie) qui y est lié, le vendeur peut engager une simple action de recouvrement sur le versement omis.
S'il n'y a que des problèmes d'ordre mineur, fussent-ils nombreux, l'acquéreur a intérêt à accepter la livraison, quitte à relever avec beaucoup de soin tous les manquements du promoteur. C'est ce qu'on appelle les «réserves» consignées lors de la livraison. En outre, en « VEFA », l'acquéreur dispose d'un mois après la livraison pour compléter la liste des réserves de tous genres, et il dispose de la part du promoteur d'une garantie spéciale, dite des « vices apparents », qu'il peut faire jouer (judiciairement) dans un délai d'un an après la livraison si les réserves ne sont pas levées.
L'acquéreur peut alors demander soit l'annulation de la vente, soit la réduction du prix, à moins que le promoteur ne s'engage à y remédier (article 1642-1 du Code civil) !

Autre avantage : il peut consigner jusqu'à 5% du prix de vente jusqu'à ce que les réserves soient levées : cela s'appelle une retenue de garantie (article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation).
Enfin, pour les défauts ou désordres non visibles à la livraison et qui apparaîtront ultérieurement, il dispose des mêmes garanties que l'acquéreur d'un bien achevé. ■

La ROTONDE - Sagec

> A savoir

Attention : ne pas confondre «réception et livraison» !

Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles.C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale.
Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle.
La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.
Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.

La Location Accession (PSLA) de plus en plus prisée

Immobilier Mode d'Emploi fait le point sur ce système très avantageux pour les acquéreurs.

> Parmi les outils qui existent pour permettre aux particuliers répondants aux critères d'éligibilité, il existe un système totalement sécurisé qui est le principe de la location accession tel qu'il vous est expliqué ci-après.
Pour la région, le monde HLM est particulièrement mobilisé et propose sur de nombreux logements neufs accessibles selon le principe du PSLA et encore éligibles à la TVA 5,5 %.

Qu'est ce que le PSLA?

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.
Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf dans des opérations immobilières agréées par l'Etat.
Ce système a été conçu pour les primo accédants, mais ne leur est pas strictement réservé.
Il peut d'ailleurs constituer une bonne solution pour ceux qui veulent financer leur acquisition par la vente de leur premier logement, la phase locative leur permettant d'attendre tranquillement que cette vente soit effective, sans être obligé de prendre un crédit relais.
Le PSLA s'adresse plus généralement à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas forcément d'apport personnel. Ces plafonds de ressources sont définis par un arrêté du 2/12/2005 et modifiés par un arrêté du 7/04/2009.

Le PSLA se caractérise par un dispositif d'acquisition qui s'exécute en 2 temps :

- D'abord en passant par une phase locative qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai est variable selon les opérateurs et 5 ans est la durée figurant dans les documentations institutionnelles.

En réalité, l'acquéreur peut déterminer une période bien plus courte s'il le décide.

- Puis en accédant définitivement, et à tout moment, à la propriété.

Passez du rêve à la propriété avec la location accession

Le Callisto / Appartements du 3 et 4 pièces

Le Clos d'Alicia / Appartements du 2 au 4 pièces

Le Petit Bois / Appartements du 2 au 4 pièces

Le Clos du Levant / Appartements 3 pièces

Le Pré Fleuri / Appartements du 2 au 4 pièces

Maragon Floralies / Appartements du 2 au 4 pièces

Prix à partir de. Sous condition d'éligibilité, valable pour les ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds PSLA fixés par décret du 7 avril 2009. TVA réduite à 5,5 % ou 7 % suivant les cas. Dans la limite des stocks disponibles.

Phovoir. Document non contractuel. Perspectives susceptibles de recevoir des adaptations.

Notre Maison
GROUPE VALOPHIS

0 810 051 810
prix d'un appel local

www.leschaletsaccession.com

Groupe des Chalets

L'humain au cœur de l'habitat

LE PLUS GRAND C
À PRIX M

À TOULOUSE

Appartements du 3 au 5 pièces duplex avec jardins au rez-de-chaussée et balcons à l'étage

RÉSIDENCE
Bois Soleil

TOULOUSE > BORDEROUGE

Appartements 3 et 4 pièces avec terrasses

RÉSIDENCE
Théano

TOULOUSE > LAFOURGUETTE

Appartements du 2 au 4 pièces avec terrasses

RÉSIDENCE
Les Albizias

TOULOUSE > RIVE-GAUCHE

DANS L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

Appartements de 3 et 4 pièces
Villas de 4 et 5 pièces

RÉSIDENCE
Les Magnans

SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE

Appartements du 2 au 4 pièces avec terrasses et balcons

RÉSIDENCE
Les Aérostiers

BALMA > AVENUE DES ARÈNES

Appartements 3 et 4 pièces avec loggia

RÉSIDENCE
Play-Time

BLAGNAC > ANDROMÈDE

Villas de 4 pièces
avec jardins privatifs et garages

RÉSIDENCE
Villa Trévise

LA SALVETAT SAINT-GILLES

Villas de 3 à 5 pièces
avec jardin privatif

RÉSIDENCE
La Bastidette

TOULOUSE > SEYSSES

Appartements du 2 au 4 pièces
avec terrasses ou jardins

RÉSIDENCE
Le Coscorret

CORNEBARRIEU > MONGES-CROIX DU SUD

Villas de 4 et 5 pièces, jardins privatifs et garages
Logements intermédiaires de 3 et 4 pièces

RÉSIDENCE
Les Moulins

MONTLAUR

Maisons de 4 et 5 pièces

RÉSIDENCE
Le Domaine du Lac

LÉGUEVIN

Appartements de 3 et 4 pièces

RÉSIDENCE
Le Carré des Écrivains

LAUNAGUET

bienvenue à bord * Sous réserve d'éligibilité au dispositif de la location-accession. Voir conditions sur le site www.territoires.gouv.fr, onglet «Logement et hébergement», rubrique «fiches pratiques, achat- location-accession. ** Exemple d'une villa T4 à Villa Trévise d'une valeur de 218 500 € : Réduction de TVA de 25 730 €, Exonération de taxe foncière de 15 000 € (estimation), Aide directe + Exonération de la taxe départementale (frais de notaires) par le Conseil Général de la Haute Garonne 5 000 €, soit un total de 45 730 € d'avantages financiers. Illustrations libres interprétations des artistes. Crédit photos : Phovoir, T.Olson, S. Knackmuhn. Document non contractuel, sauf erreur typographique. Mars 2014.

HOIX D'ADRESSES
AÎTRISÉS

DANS LA RÉGION MIDI-PYRÉNÉES

Villas 3 et 4 pièces
avec jardins privatifs et garages

RÉSIDENCE
L'Orée du Bois

MARSSAC SUR TARN

Villas indépendantes de 4 et 5 pièces
avec jardins privatifs et garages

RÉSIDENCE
La Madeleine

ALBI > RIVE DROITE

Villas de 4 et 5 pièces
avec jardins privatifs et garages ou parkings

RÉSIDENCE
Saint-Rémy

ALBI

DEVENIR PROPRIÉTAIRE, C'EST POSSIBLE GRÂCE À LA **LOCATION-ACCESSION***

DE 25 000 À 40 000 € D'AVANTAGES ET D'AIDES**

> Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
> TVA réduite
> Frais de notaire réduits

BÉNÉFICIEZ EN PLUS :

> Des aides privilégiées au financement
> Des garanties de rachat et de relogement

RENSEIGNEMENTS ET VENTE :

05 61 36 26 57

20, rue de Metz - 31000 Toulouse - **www.toulousainedhabitations.com**

Toulousaine d'habitations
SOLUTION COOPÉRATIVE

Pour **1 personne** destinée à occuper le logement
Plafond de 23 688,00 €

Pour **2 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 31 588,00 €

Pour **3 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 36 538,00 €

Pour **4 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 40 488,00 €

Pour **5 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 44 425,00 €

Les plafonds de ressources

En ce qui concerne notre région, les zones B et C sont essentiellement concernées. (Voir tableau ci-dessus)

Les avantages du logement en PSLA

Avec le prêt social location-accession, il est proposé au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement principal.

Le PSLA permet d'acquérir un logement neuf en ayant la garantie d'un prix plafonné lors de l'acte de rachat, et en bénéficiant de conditions économiques très avantageuses :

- Prix de vente attractifs de logements bénéficiant d'une TVA réduite de 5,5 % ou 7 % selon les opérations ayant fait l'objet d'un agrément avant le 1er janvier 2012. Réalisant d'un coup une économie importante sur le prix de vente du logement neuf.
- Garantie d'achat à un prix fixe : le prix de vente au 1er janvier 2011 doit respecter les plafonds définis, à savoir : Prix maximum de 2670,00 € en zone B1, 2330,00 € en zone B2, 2040,00 € en zone C, et au 1er janvier 2012, 2844 €/m² utile en zone B et 2172 € en zone C
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Seule la Taxe d'Habitation est à régler.
- Frais de notaire réduits
- Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+). Il est possible de cumuler les avantages du PTZ+ et de la location accession.
- Accès aux aides au logement (APL accession)
- La sécurisation HLM sur le contrat de vente et le contrat de location accession. Elle consiste en une garantie de rachat et de relogement ainsi que d'une assurance revente en cas d'incidents de la vie (sans coûts supplémentaires).

> *Repère*

Plus d'informations :

Contacter les organismes figurant dans notre carnet d'adresse des opérateurs

www.developpement-durable.gouv.fr - rechercher PSLA

www.hlm.coop - rechercher PSLA

LES COORDONNEES DES OPÉRATEURS			
Nom Promoteur	**Adresse**	**Site Web**	**Téléphone**
Coopérative Toulousaine d'Habitations	20 rue de Metz 31000 Toulouse	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Habitat Toulouse	27, rue Roquelaine 31069 Toulouse cedex	accession@habitatoulouse.fr www.habitatoulouse.fr	05 82 52 32 42 05 82 52 32 31 05 82 52 32 46
La Cité Jardins	18, rue de Guyenne BP 90041 31702 Blagnac cedex	contact@hlm-jardins.fr	05 61 71 79 94
Groupe Promologis	154bis, Allée de Barcelone BP 58505 31685 Toulouse Cedex 6	www.promologis.fr	09 70 80 85 85
Colomiers Habitat	8, Allée du Lauragais BP 70131 31772 Colomiers Cedex	www.colomiers-habitat.fr	0 811 567 567
Groupe des Chalets	30, rue de Metz 31000 Toulouse	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Tarn et Garonne Habitat	401, bd Irénée Bonnafous BP 239 82002 Montauban Cedex		05 63 91 70 00
Procivis MP	30 bvd Carnot 31000 TOULOUSE	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58

LE GROUPE PATRIMOINE, UN ACTEUR DE REFERENCE DANS L'HABITAT

ACCESSION
LE PLUS GRAND CHOIX D'ADRESSES A PRIX MAÎTRISÉS

La **Coopérative Toulousaine d'Habitations** vous propose, pour votre résidence principale, plus de 30 programmes sur Toulouse, Albi et leurs agglomérations.

A la pointe de l'innovation, ils bénéficient tous d'une isolation renforcée et d'un chauffage performant, attestés par la délivrance de labels de type BBC ou QUALITEL RT 2012.

Toulousaine d'habitations
SOLUTION COOPÉRATIVE

Agence commerciale - 20 rue de Metz - 31000 Toulouse
T. 05 61 36 26 57
www.toulousainedhabitations.com

LOCATIF
UN ENGAGEMENT RESPONSABLE

Les objectifs de PATRIMOINE : offrir des logements adaptés à tous, participer au développement des territoires, apporter sa contribution au développement durable, délivrer des services de qualité aux habitants.

PATRIMOINE
SA LANGUEDOCIENNE

5 place de la Pergola - CS 77711 - 31 077 Toulouse - Cedex 4
T. 05 61 36 26 00 - F. 05 61 36 26 56
www.sa-patrimoine.com

Le «Duflot», nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif

Un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement en faveur de la construction de logements

> Le nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif en vigueur depuis le 1er janvier 2013, vise un objectif simple : construire des logements accessibles là où c'est nécessaire, c'est-à-dire dans les zones où la demande de logements est la plus forte.
Il incite les particuliers investisseurs à proposer à la location des logements neufs, dont le loyer sera fixé à un niveau intermédiaire, c'est-à-dire inférieur d'environ 20% au loyer de marché.
Ces logements seront construits dans des zones où les besoins en logements sont importants et bénéficieront à des ménages ayant des ressources limitées (d'un niveau cependant supérieur au seuil leur permettant d'accéder à un logement social). Le nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif est à la fois plus incitatif sur le plan fiscal, mais aussi plus exigeant en termes de contreparties sociales que son prédécesseur, le « Scellier ». Il devrait également être plus efficace et permettre la construction de 40 000 logements par an (contre 30 000 pour le Scellier).

> Mobiliser les particuliers investisseurs

Le dispositif fiscal présenté permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant neuf ans, sous certaines conditions.
Si un particulier investisseur acquiert ou fait construire un logement neuf entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt s'élevant à 18 % du prix d'achat du logement (dans la limite de 300 000 € et d'un plafond d'achat fixé à 5 500 €/m²), étalée sur neuf ans.
Le bénéfice de cette réduction d'impôt est toutefois soumis au respect de certaines conditions :
- le logement devra ainsi être mis en location pendant une période minimale de neuf ans,
- le loyer appliqué sera plafonné et inférieur au prix du marché d'environ 20 %,
- les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné.

Il est possible de bénéficier de la disposition pour la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si 95 % de cette souscription est investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit. Dans ce cas, la réduction d'impôt sera égale à 18 % des 95 % du montant de la souscription, étalée sur neuf ans.

COGEDIM/PITCH - PERSPECTIVE SUD

Ce type d'opération ne pourra être réalisé, pour chaque propriétaire investisseur, que sur deux logements par an au maximum (dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an).
La réduction d'impôt que permet ce dispositif est incluse dans le plafonnement à 10 000 € des avantages fiscaux.

> Construire prioritairement dans les zones en déficit de logement

• Quels sont les logements concernés ?
- les logements acquis neufs ou en état d'achèvement ;
- les logements que l'investisseur fait construire ;
- les locaux affectés à un autre usage que l'habitation transformés en logement ;
- les logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui sont réhabilités ;
- les logements lourdement rénovés.

Enfin, au sein d'un même immeuble de plus de 5 logements, ne pourra ouvrir droit au
bénéfice du dispositif qu'une part limitée des logements. Il s'agit de favoriser une mixité d'occupation dans les opérations immobilières, en complétant par exemple avec de l'accession sociale à la propriété. La mise en oeuvre de cette mixité sera du ressort des promoteurs qui seuls pourront être sanctionnés dans l'hypothèse de son non respect. Cette fraction de logements éligibles sera fixée par décret, dans la limite de 80 %.

• Construire des logements accessibles là où c'est nécessaire

Contrairement aux dispositifs de soutien à l'investissement locatif précédents, seuls les logements situés dans les zones définies A et B1[1] seront désormais éligibles, c'est-à-dire l'Ile-de-France et les principales grandes agglomérations françaises. Les logements situés dans les communes de zone B2 ne seront éligibles au dispositif que si la commune a fait l'objet d'un agrément délivré par le préfet de région.

Pour assurer la transition avec le dispositif précédent et pour permettre l'instruction, des dossiers de demande d'agrément par les services du préfet de région, les logements situés dans les communes de la zone B2 seront éligibles au dispositif, à condition qu'ils soient acquis avant le 30 juin 2013 et qu'ils aient fait l'objet d'une demande de permis de construire avant cette date[2].

Les départements d'outre-mer et les collectivités d'outre-mer sont également éligibles au dispositif. Par dérogation, le taux de réduction de l'impôt y est fixé à 29 % afin de favoriser la production de logements dans ces territoires particulièrement touchés par la pénurie de logements.

1 Zones définies par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicables à certaines aides au logement.

2 Les logements situés en zone B2 ayant fait l'objet d'un contrat de réservation avant le 30 juin 2013 et dont l'acte authentique d'achat sera signé avant le 30 septembre 2013, pourront aussi bénéficier de la réduction d'impôt.

UN DISPOSITIF PLUS CIBLÉ ET PLUS SOCIAL[GB1]

> Les contours d'un dispositif socialement exigeant

• Quelles sont les obligations de location ?

L'investisseur s'engage à louer son logement pendant neuf ans, à usage de résidence principale, à des locataires qui ne peuvent être ni des ascendants, ni des descendants, ni membres du foyer fiscal de l'investisseur.

La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement. Les ressources de ces locataires devront être inférieures à un plafond, fonction de la composition du ménage (cf. annexe). Ces plafonds de ressources des locataires seront baissés par rapport à ceux du dispositif « Scellier intermédiaire », pour recentrer le nouveau dispositif sur les classes modestes et moyennes, notamment pour ceux ayant des revenus situés juste au-dessus des plafonds donnant accès au logement social.

Le logement devra être loué dans le respect d'un plafond de loyer (cf. annexe). Ce plafond est fonction de la zone où se situe le logement. Il pourra également être modulé à la baisse localement par arrêté du préfet de région afin d'être adapté au marché locatif local et d'être inférieur d'environ 20 % aux loyers de marché. Enfin, il est également fonction de la surface du logement.

Ainsi, le bénéfice de l'avantage fiscal est soumis à une contrepartie sociale : l'investisseur s'engage à louer son bien

à un loyer inférieur au prix de marché et à des ménages aux ressources intermédiaires.

> La performance énergétique, une assurance de maîtrise des charges pour les locataires

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les logements devront atteindre un certain niveau de performance énergétique : en métropole, pour les logements neufs, le respect de la réglementation thermique 2012 -RT2012- si le permis de construire a été déposé après le 1er janvier 2013, et dans le cas contraire, l'octroi d'un label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 », ou le respect de la RT 2012 par anticipation.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le nouveau dispositif s'applique pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2013. Il sera donc possible de bénéficier de la réduction d'impôt dès 2014, sur les revenus déclarés en 2014 au titre de 2013.

Exemple 1
Un particulier acquiert un appartement neuf de 65 m² à 210 000 € à Lille (zone B1), en 2013. Ce logement respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).
> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 4 200 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 37 800 €). Cette réduction fiscale est conditionnée à la mise en location du logement. La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement.
La réduction d'impôt sera équivalente à une réduction mensuelle de 350 € réduisant d'autant son effort d'épargne mensuel.
En contrepartie, il devra s'engager à maintenir ce logement en location pendant neuf ans dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires.
Pour un bail conclu en 2013, le plafond de loyer mensuel de ce logement (hors éventuelle modulation locale de loyer) sera donc de 636 € (65x9,88x (0,7 +19/65))[3].

Exemple 2
Un particulier acquiert pour 120 000 € de titres de SCPI en 2013. Cette souscription de titre est investie à au moins 95 % dans des logements éligibles au dispositif.
> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 2 280 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 20 520 €), à compter de l'année de la souscription, équivalant à réduire son effort d'épargne mensuel de 190 €.
En contrepartie, il s'engage à conserver ces titres jusqu'au terme de l'engagement de location de neuf des logements acquis par la SCPI. ■

3 Pour calculer le loyer mensuel du locataire, il faut multiplier le plafond de loyer du tableau (éventuellement modulé localement) par la surface du logement et le coefficient suivant (0,7 + 19/S), où S est la surface du logement (le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2).

ANNEXE

PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES

Les plafonds de ressources des locataires, en métropole et pour 2013, sont les suivants :

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.
Les plafonds de loyers, pour 2013 et en métropole, sont, en fonction de la surface du logement, les suivants :

Plafonds de loyers 2013			
Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,52 € /m²	12,27 € /m²	9,88 € /m²	8,59 € /m²

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	Localisation du logement			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B 1 (en €)	Zone B 2 (en €)
Personne seule	36 502	36 502	29 751	26 776
Couple	54 554	54 554	39 731	35 757
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	71 515	65 579	47 780	43 002
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	85 384	78 550	57 681	51 913
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	101 589	92 989	67 854	61 069
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	114 315	104 642	76 472	68 824
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 736	+ 11 659	+ 8 531	+ 7 677

(Source : http://www.territoires.gouv.fr/)

LE CHOIX DE L'ARCHITECTURE ET DE L'INNOVATION

UN LOGEMENT POUR CHAQUE STYLE DE VIE

Vous êtes plutôt appartements ?

LES HAUTS DE LA GLOIRE — TOULOUSE HYPER-CENTRE

- Appartements du studio au 5 pièces
- Vue imprenable sur Toulouse
- **À 5 mn à pied de la Place Wilson**
- **Métro Marengo (ligne A) à 900 m**

LES WALKYRIES — TOULOUSE ST-CYPRIEN

- Appartements du studio au 3 pièces
- Bord de Garone
- **Métro Patte d'Oie (ligne A)**
- **Piste cyclable au pied de la résidence**

LES JARDINS DE BASTIAT — TOULOUSE BARRIÈRE DE PARIS

- Derniers lots disponibles, appartements T3
- Proximité écoles et commerces
- **Proche Métro (ligne B)**
- **Livraison 4T 2014**

LES TERRASSES D'HILARIO — TOULOUSE MINIMES

- Appartements du T2 au T4
- Proximité métro ligne B
- **Proche des écoles et commerces**

LE SYMBIOZ — TOULOUSE LAFOURGUETTE

- Proximité Métro
- Proche des bassins d'emploi
- **Lancement commercial**
- **T3 à partir de 127 000€[1] et T4 à partir de 145 000€[1]**

LE PLAY-TIME — BLAGNAC

- Appartements du studio au 5 pièces
- Appartements traversants et belles terrasses
- **Au pied du tramway**
- **Commerces au pied de la résidence**

Vous êtes plutôt maisons individuelles?

VILLA TRÉVISE — LA SALVETAT SAINT-GILLES

- Villas de 4 pièces
- Villas individuelles en pleine propriété
- Jardin privatif et garage
- **Livraison 2T 2014**

LES VILLAS DU MOULIN — BRAX

- Villas individuelles de 4 et 5 pièces
- Écoles, commerces et services de proximité
- **Villas en pleine propriété**
- **Villa témoin à visiter sur rendez-vous**

BIENVENUE À BORD Illustrations libres interprétations des artistes. - Mars 2014. (1) Lot A401 au prix de 127 000€ et Lot A202 au prix de 145 000€, avec une TVA à taux réduit exclusivement réservé aux primo-accédants remplissant les conditions de l'article 278 sexies 11° du Code Général des Impôts (résidence principale de l'acquéreur – plafonds de ressources du réservataire à respecter). Renseignements et conditions disponibles en espace de vente ou sur www.urbis.fr.

05 61 107 107
56-58, rue Alsace-Lorraine
Toulouse (métro station Jeanne d'Arc)
www.urbis.fr

Urbis REALISATIONS

Etablir son budget

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget l'on dispose…

> Il vous faut donc commencer par établir un plan de financement. Vous connaîtrez ainsi le montant des fonds dont vous pourrez disposer afin de déterminer le montant possible de l'opération. Il vous restera alors à faire le tour des banques pour obtenir un crédit sur mesure. Ne pas hésiter à mettre les banques en concurrence et également à consulter les courtiers qui ont pignon sur rue dans votre zone géographique.

Votre apport personnel

Faites le compte de la somme que vous pourrez investir dans votre projet sans emprunter. Vos économies constituent votre apport personnel. N'hésitez pas non plus à solliciter votre famille proche. Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.

Généralement, les banques demandent qu'au moins 10 % de l'opération soit financé par vos économies. En pratique, 20 à 30 % d'apport sont particulièrement appréciés. Si votre bas de laine n'est pas suffisamment garni, un certain nombre de petits prêts permettent de gonfler votre apport. Il s'agit principalement du prêt 1 % logement d'Action Logement, du prêt fonctionnaire, des prêts des caisses de retraite, des prêts départementaux, régionaux ou municipaux. En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que les Mairies propose un complément de prêt. Le prêt à taux 0 % est également assimilé à de l'apport personnel.

Enfin, si vos revenus sont suffisants, certains établissements financiers accepteront de vous prêter 100 % de l'opération. Bien entendu, cette solution est plus onéreuse. Dans le cas où votre famille vous prête de l'argent, il est conseillé de rédiger par écrit les conditions du prêt et les modalités de remboursement.

Votre capacité d'endettement

Une fois l'inventaire de vos économies établi, il vous faut déterminer votre capacité de remboursement. Listez d'un côté l'ensemble de vos ressources et de l'autre vos dépenses et charges. Vous évaluerez ainsi le montant maximal que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement. La règle d'or consiste à respecter votre capacité d'endettement qui ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus. Au-delà, il y a risque de surendettement… Une précaution importante à prendre en considération est d'éviter d'avoir des comptes trop souvent à découvert. Votre banquier étudiera l'historique de votre compte bancaire pour connaître votre comportement face à la gestion de vos revenus.

Les aides possibles

Il existe deux types de prêts aidés par l'État, les prêts conventionnés et le prêt à taux 0 % (voir article PTZ Duflot). Vous pouvez soit obtenir un Prêt conventionné classique (PC), soit un Prêt à l'accession sociale (PAS). Point commun : ils ouvrent droit à l'Aide personnalisée au logement (APL). Pour en bénéficier, le prix d'achat du bien ne doit pas dépasser un certain montant au mètre carré auquel s'ajoutent, pour le PAS, des conditions de ressources. Les prêts épargne-logement issus d'un compte (CEL) ou d'un plan (PEL) entrent également dans cette catégorie. Après une période d'épargne, vous avez droit à un prêt dont le montant et la durée dépendent des intérêts acquis. Quant au taux, il dépend de la date de souscription.

Les trois grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants :

- Le Plan d'Epargne Logement, qui encourage l'effort d'épargne, permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité
- Les aides personnelles au logement (APL-AL Accession) existent pour mieux sécuriser la solvabilité des familles face aux accidents de la vie.
- Le « PTZ + « accompagne le déclenchement de l'acte d'achat. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il est universel pour les primo-accédants et s'adresse exclusivement à l'acquisition de la résidence principale, sans condition de ressources mais son montant et sa durée de remboursement dépendent toutefois des ressources de l'intéressé. Le montant du prêt est un pourcentage de l'opération totale et calculé en fonction de la localisation, de la performance énergétique, du nombre d'occupants, du type de logement neuf ».

Il permet d'accompagner ainsi un nombre plus important de candidats à l'accession dans le neuf en habitat groupé ou individuel. À ne pas confondre avec l'éco prêt à taux zéro qui est lui, destiné à financer les travaux.

• Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)
Peut en bénéficier toute personne désirant financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement neuf ou ancien, sans condition de travaux, exception faite des logements destinés à la location.
Le principal intérêt de ce prêt est qu'il ouvre droit à l'APL (sous réserve évidemment de remplir les conditions d'attribution de cette aide) et à un dispositif de sécurisation en cas de difficultés de remboursement. Ceci ne doit toutefois pas vous empêcher d'en comparer les conditions (notamment le taux d'intérêt) avec celles des autres prêts immobiliers, notamment les prêts bancaires traditionnels. Car n'oubliez pas que si vous souscrivez un prêt bancaire traditionnel, vous n'aurez pas droit à l'APL, mais vous pourrez toujours bénéficier de l'allocation de logement si vous en remplissez les conditions.

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Le prêt PAS constitue une forme particulière de prêt «conventionné». Ce dernier est presque totalement tombé en désuétude, car il n'est plus adapté aux conditions du marché. L'ouverture des droits à l'APL est réellement le principal avantage, car son taux d'intérêt est plus élevé que celui des prêts bancaires classiques. Donc des calculs s'imposent
Sachez que si vous remplissez les conditions, notamment celle relative aux ressources (voir tableau ci-joint), la banque est obligée de vous proposer un prêt PAS et non pas un prêt conventionné classique. Les caractéristiques de ce prêt sont les mêmes que celles d'un prêt conventionné ordinaire en ce qui concerne les conditions que doivent remplir les logements (destination, surface, habitabilité et prix de revient) ainsi que la durée et le montant du prêt.

Avantages :
- Bonification du taux de 0,20% à 0,30% par rapport à un prêt classique
- Réduction des frais de garanties hypothécaires (exemple : 120 € pour un prêt de 95 000 €)
- Ouvre droit à l'APL.

Inconvénients :
- Bénéfice sous condition de ressources (voir tableau ci-joint) ;
- Durée du prêt : 5 à 30 Ans ;
- Montant minimum : 4000 €

• Le Prêt 1% Logement
Le prêt 1% Logement est réservé aux salariés des entreprises adhérentes à la Caisse Interprofessionnelle du Logement : primo-accédants ou en mobilité professionnelle (aucun critère de distance ou de temps de trajet n'est requis. Le dispositif est applicable dans les 24 mois suivant le changement de lieu de travail).

Toute demande de prêt est soumise :
1. à l'accord de votre employeur qui, dans le cadre de sa politique interne, fixe le montant et la durée du prêt en fonction de la réglementation en vigueur et du choix de gestion de ses fonds 1%. Un accord de sa part doit être joint à la demande de prêt achat-travaux. N'hésitez pas à vous renseigner directement auprès du service du personnel de votre entreprise.
2. à une étude préalable réalisée par la Caisse Interprofessionnelle du Logement (CIL) ayant pour but de s'assurer de la faisabilité réglementaire de l'opération et de la solvabilité des futurs accédants.
3. à des critères d'octroi :
- le taux d'endettement doit être inférieur ou égal à 33 % maximum des ressources nettes,
- l'apport personnel réel (hors prêts assimilés à de l'apport personnel) doit être supérieur à 8 % du coût de l'opération (frais de notaire inclus),
- les échéances sont mensuelles et réalisées par prélèvement (minimum 20 €)

Le Prêt 1% Logement ne peut pas dépasser 50% du coût total de votre opération. Son taux est de 2,5% l'an hors assurance, sans frais de dossier ni frais de garantie. Sa durée est de 2 à 20 ans, en accord avec votre employeur.

> A savoir
Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) : pour construire ou acheter un logement

> Qu'est-ce que c'est ?
Un PTZ+ est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il est réservé aux « primo accédants », c'est-à-dire les personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale et dont c'est la première acquisition, et vaut pour la construction ou l'achat d'un logement neuf en France (métropole et DOM). Sans frais de dossier, son montant et ses conditions de remboursement varient notamment en fonction des revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et de sa localisation.

> Un PTZ+ pour quoi faire ?
- Acheter le terrain et construire, ou acquérir un logement neuf non encore occupé
- Transformer un local en logement (bureau, grange…) ou acquérir un logement qui vient d'être transformé ; rénover très lourdement un logement (remis à neuf au sens de la TVA) ou acquérir un logement qui vient de subir une telle rénovation
- Financer l'acquisition dans le cadre d'un contrat de location accession
- Acquérir un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

> Quelles doivent être les caractéristiques du logement ?
Dans le cas de la construction ou de l'achat d'un logement neuf, ce dernier est, sauf cas dérogatoire, soumis à une condition de performance énergétique à compter de 2013.

SALON DE L'IMMOBILIER

Toulouse•Midi-Pyrénées

21 - 23 mars 2014

Parc des expositions de Toulouse

www.salonimmobiliertoulouse.com

LES SOLUTIONS POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

ACHETER • NEUF • ANCIEN • FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON
INVESTIR EN LOCATIF • FINANCER • FAIRE GÉRER
LOUER • VENDRE

En Exclusivité

Offres spéciales salon

Consultations d'experts personnalisées

Conférences didactiques optimisation patrimoine immobilier, home-staging, règlementation thermique, Prêt à Taux Zéro+...

Conseils indispensables pour tout investissement

+ Programme complet sur : www.salonimmobiliertoulouse.com

SALON DE L'IMMOBILIER
Toulouse•Midi-Pyrénées
21 - 23 mars 2014
Parc des expositions de Toulouse

INVITATION

ENTRÉE GRATUITE POUR 2 PERSONNES

Horaires : 10h à 19h

CODE INVITATION : **P12**

comexposium

Direct Matin · PUBLI.fr · LA DÉPÊCHE

MAISONS IGC

Le contrat de construction de maisons individuelles

> Les garanties et protection du contrat de construction

1 - La garantie de remboursement en cas de versement d'acompte :

Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

2 - La garantie de livraison à prix et délais convenus :

Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».
C'est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus.
Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original. Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.

Le Mas Toulousain construit vos espaces de vie depuis 1986

Informations : 05 61 70 45 85

Le Mas Toulousain

Des idées bien construites

mastoulousain.com

Qui ?
Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans…) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de l'Union des Maisons Françaises l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

Quoi ?
Le fait de posséder cette garantie signifie qu'un établissement de crédit, ou une compagnie d'assurance spécialement agréée à cet effet, se porte garant de votre constructeur et s'engage pour lui auprès de vous quoi qu'il advienne.

Comment ?
La garantie de livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas : Pour garantir le prix convenu en cas de défaillance du constructeur : votre maison sera terminée au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison.
Pour garantir l'achèvement : en cas de défaillance du constructeur, liquidation judiciaire par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais.
Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur.
Pour garantir le respect du délai : en cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat lorsque le retard excède 30 jours.

Les autres garanties et assurances :

Les constructeurs membres de l'Union des Maisons Françaises, vous apportent la certitude qu'ils ont également toutes les garanties et assurances suivantes :

3 - La garantie de parfait achèvement.
Si des désordres se révèlent dans la première année qui suit la réception, le constructeur s'engage à prendre en charge les travaux nécessaires.

4 - La garantie de bon fonctionnement.
Cette garantie couvre pendant deux ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction : robinetterie, portes intérieures, etc.

5 - La garantie décennale.
Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des

MAISONS DEMEURES D'OCCITANIE

dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.
Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

6 - L'assurance dommages-ouvrage.
Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.
Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés. En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

Les 10 avantages du contrat de construction de maisons individuelles
Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public.
Le client n'a qu'un seul interlocuteur : le constructeur.
Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui signifiant le contrat signé,

> Repère

Un contrat règlementé…
La régularité du contrat contrôlée par le prêteur

Le maître de l'ouvrage qui s'adresse à un constructeur de maisons individuelles ne dispose en général d'aucune compétence particulière sur le plan juridique, financier et technique. C'est pourquoi, afin de le protéger contre les dangers de certains engagements irréguliers, le législateur a instauré un contrôle préventif de la régularité du contrat.

Lorsque le maître de l'ouvrage finance la construction de sa maison par l'intermédiaire d'un prêt, la loi impose au prêteur de contrôler la régularité du contrat. Avant d'émettre une offre de prêt, le prêteur doit donc vérifier la présence dans le contrat des diverses mentions obligatoires. Si une des mentions obligatoires de l'article L 231-2 du CCH ne figure pas dans le contrat qui est soumis au prêteur, celui-ci doit refuser d'émettre l'offre de prêt demandé. Grâce à ce contrôle préventif, le maître de l'ouvrage est assuré que le contrat de construction de maison individuelle qu'il a signé comporte toutes les mentions obligatoires imposées par la loi.

Par ailleurs, avant de débloquer les sommes prêtées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le prêteur doit au préalable vérifier que le constructeur a bien obtenu une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus.

le client bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours durant lequel il peut se rétracter. Le contenu du contrat est contrôlé par le prêteur qui vérifie que toutes les clauses obligatoires y sont bien mentionnées.

Lors de la signature du contrat, le client connaît le coût total de son projet de construction. Ce prix est définitif, c'est à dire qu'il ne peut être modifié en cours de construction que d'un commun accord entre les parties.

Si un acompte est remis au constructeur lors de la signature du contrat, celui-ci doit souscrire une garantie de remboursement, qui prendra effet si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.

La révision du prix est encadrée puisque la loi fixe deux modalités de révision de prix en fonction de l'évolution de l'indice BT 01.

Les paiements sont réglementés. En effet, la loi fixe le pourcentage maximum du prix convenu pouvant être exigé par le constructeur à chaque stade de construction. Le constructeur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de construction

Tout le confort et l'innovation

d'un grand constructeur

Une maison belle et agréable à vivre

Chacun a un mode de vie différent, et parallèlement, nous avons tous la même attente : se sentir bien chez-soi, dans une maison qui correspond à notre style, à nos goûts, en termes d'architecture, d'aménagement intérieur et bénéficier de tout le confort que peut offrir la signature d'un grand constructeur.
C'est ainsi que depuis 30 ans, IGC vous accompagne dans la définition, le conseil, la conception et la réalisation de votre maison. Depuis toujours, IGC est leader dans le domaine de l'innovation et fait du Confort son thème majeur.

Lumière naturelle, Qualité d'Air, Confort Acoustique, Confort Thermique : ainsi, avant de proposer des solutions techniques, notre département R&D les a testées en situation réelle, sur son site des "Maisons expérimentales" à Beychac-et-Caillau. Ainsi validé nous vous offrons un confort absolu. Un travail qui s'inscrit dans la démarche qualité et engagement d'IGC.

IGC, c'est aussi un showroom

Découvrir et comprendre notre mode constructif, choisir dans les moindres détails les matériaux, les faïences, les équipements...
IGC vous propose un showroom et les conseils de professionnels... Ainsi votre maison exprime vos préférences.
Découvrez notre showroom à Cahors et notre maison témoin à Portet-sur-Garonne.

Nos agences

31.	32.	46.		82.
Toulouse 05.62.80.16.20	Condom 05.62.68.36.10	Cahors 05.65.53.32.55	Saint-Céré 05.65.33.82.30	Montauban 05.63.21.10.10
Toulouse Mirepoix 05.62.75.13.62	L'Isle Jourdain 05.62.07.38.30	Figeac 05.65.40.32.52	Souillac 05.65.32.64.01	
Portet/Garonne 05.62.80.16.20				

Retrouvez tous les points de notre Charte Qualité sur notre site internet
www.igc-construction.fr

IGC
30 ans d'expérience
25 000 maisons dans le Grand Sud-Ouest
9 showrooms

I.G.C
Votre maison, notre engagement

MAISONS CONCEPTUALYS

dans un délai fixé au contrat. En cas de retard, il est tenu de verser des pénalités de retard.
Une fois le chantier ouvert, le client est assuré qu'en cas de défaillance du constructeur, sa maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

Quelles sont les principales caractéristiques du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ?

A qui s'adresse ce contrat ?

Selon l'article L 231-1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle.
Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même partielle, des travaux à un même professionnel.

Quel est l'intérêt de signer un tel contrat ?

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont impératives. Cette loi comprend de nombreuses dispositions en faveur des accédants à la propriété d'une maison individuelle et les protège ainsi de manière efficace.
Cette protection est assurée par une réglementation impérative du contenu du contrat et du déroulement de l'opération de construction.

Le contrat est-il définitif dès sa signature ?

Une fois le contrat signé, le constructeur doit l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage accompagné

> *Repère*

Un prix forfaitaire et définitif qui ne laisse pas de zone d'ombre

• **Un prix global :** Lors de la signature du contrat, le constructeur s'engage à réaliser un ensemble de travaux déterminés pour un certain prix. Ce prix est forfaitaire, c'est à dire qu'il englobe l'ensemble des travaux à la charge du constructeur.
Par ailleurs, si le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution de travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble, le constructeur est tenu de les mentionner dans la notice descriptive et de chiffrer le coût de leur réalisation.
Grâce à cette réglementation, le maître de l'ouvrage connaît dès la signature du contrat, le montant total des sommes qui lui seront nécessaires pour faire construire sa maison. Cette définition précise du prix facilite le montage du plan de financement, qui correspondra au plus près aux besoins du maître de l'ouvrage.

• **Une révision de prix encadrée :** Si le prix convenu inséré dans le contrat de construction de maison individuelle est forfaitaire et définitif, il peut néanmoins être révisé en fonction de la variation de l'indice BT 01. Cette révision est strictement encadrée, puisqu'elle ne peut être effectuée qu'en fonction de l'une des deux modalités de révision fixée de manière impérative par la loi.

CONCEPTUALYS

CRÉATEUR DE LIEUX DE VIE

VOTRE MAISON DE 80 M²

À PARTIR DE **88 000 €***

ORION

CROIX DU SUD

PEGASE

Le choix d'habiter mieux !

Dernière-née du groupe LOTICONCEPT (Lotisseur / Promoteur), CONCEPTUALYS ouvre la porte de la construction de maisons individuelles. Elle s'appuie sur l'expérience d'un groupe de 10 ans d'existence.

Fort de ces expériences nous avons créé une structure proche de nos clients, de leurs attentes, et en parfait respect des nouvelles réglementations thermiques.

Nous proposons une étude complète de votre construction de maison tant sur nos lotissements avec des lots exceptionnels en exclusivité totale, que sur les terrains de nos partenaires fonciers.

Notre force ?

Veiller à la qualité de nos réalisations et au respect des délais de livraison tout en préservant des prix attractifs.

contactez-nous www.conceptualys.fr **06 60 49 76 30**

d'une notice descriptive, des plans et d'une notice d'information.
A compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée, le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours.

Que recouvre le prix mentionné dans le contrat ?

Le contrat mentionne le coût global de la construction à réaliser en distinguant : d'une part le prix convenu, qui englobe les travaux devant être réalisés par le constructeur et les prestations à sa charge tels que l'élaboration du dossier de permis de construire, le coût de la garantie de livraison, et d'autre part le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est éventuellement réservé l'exécution. Ainsi, au jour de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée.
Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.

Le prix convenu peut-il être révisé ?

Le prix convenu est forfaitaire et définitif. Ce prix peut être révisé selon des modalités très précises d'après la variation de l'indice BTO1.
A quel moment s'effectue le paiement du prix ?

Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux d'après une grille précise et réglementée.
Si le constructeur a souscrit une garantie de remboursement, il peut demander le paiement de 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du permis de construire.
L'échelonnement du prix est ensuite le suivant :
15 % à l'ouverture du chantier ;
25 % à l'achèvement des fondations ;
40 % à l'achèvement des murs ;
60 % à la mise hors d'eau ;
75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.
Le solde du prix est également payable dans des conditions réglementées.

Sous quel délai le constructeur doit-il réaliser les travaux ?

Le contrat de construction de maison individuelle indique obligatoirement sous quel délai le constructeur doit, à compter de l'ouverture du chantier, réaliser l'ensemble des travaux de construction et procéder à la réception de la maison.

A défaut de respecter ce délai, le constructeur est tenu de verser des pénalités de retard, dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000ème du prix convenu par jour de retard.

Que couvre la garantie de livraison ?

Avant de commencer les travaux, le constructeur doit au préalable avoir obtenu auprès d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délai convenus. Cette garantie a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre la défaillance du constructeur en cours de construction, puisque le garant a dans ce cas l'obligation :
- de terminer la construction conformément aux termes du contrat de construction de maison individuelle,
- de verser les pénalités dues au maître de l'ouvrage en cas de retard de livraison,
- de supporter le coût du dépassement du prix convenu, s'ils excèdent 5 % du prix initial. ■

(Source : Union des Maisons Francaises)

> Repère

La réception de votre maison

"Quel bonheur de nous retrouver pour la première fois chez nous, en famille… Un bon conseil ; faîtes comme nous : choisissez un constructeur de l'Union des Maisons Françaises !"

1 - La date de réception
Elle marque :
- le point de départ des garanties attachées à l'ouvrage
- le paiement du solde dans le cadre des conditions légales précisées obligatoirement dans le contrat de construction
- la remise des clés
- le transfert des risques quant à la garde de l'ouvrage

2 - Une visite de fond en comble
L'objet de la réception est de faire l'état des lieux et des équipements. Vous devez vérifier avec votre constructeur si tout est conforme point par point à la notice descriptive et aux plans. A cette occasion, vous pouvez vous faire assister par un professionnel habilité.

3 - Le procès-verbal de réception
Après ce "tour du propriétaire", vous procédez à la réception
- sans réserves si vous n'avez constaté aucune anomalie
- avec réserves si vous avez constaté des vices apparents Ces éléments figurent sur un procès-verbal que vous signez et qui doit mentionner le détail des réserves éventuelles ainsi que le délai pour remédier aux défauts constatés.

Une fois ces diverses étapes franchies, vous aurez la satisfaction de prendre possession de votre maison, conforme à vos désirs, et construite par un professionnel de l'Union des Maisons Françaises, attentif à la qualité et à l'harmonie de ses réalisations.

DEMEURES D'OCCITANIE

Groupe HDI

MODÈLES TRADITIONNELS & CONTEMPORAINS

Projets entièrement personnalisables !

DEMEURES D'OCCITANIE, C'EST AUSSI 20 AGENCES PRÈS DE CHEZ VOUS !

En Midi-Pyrénées, retrouvez-nous à Albi, Auterive, Castelginest, Castres, L'Isle-Jourdain, L'Union, Montauban, Portet-sur-Garonne et Revel !

www.demeuresdoccitanie.fr

Siège Social
Lotissement Hermes
ZI Robert Lavigne
31190 Auterive
05 62 20 14 00

HDI

NF

UNION DES MAISONS FRANÇAISES

GRATENTOUR

SUCCÈS COMMERCIAL

- **À l'orée du centre-ville**, proche des commodités
- À seulement 500 mètres, une future station de bus TCSP** via l'aménagement du BUN** permettra de rejoindre facilement la ligne B du métro
- Des appartements **de 2 et 3 pièces**, ouverts pour la plupart sur des balcons, des terrasses ou des jardins privatifs et des maisons **de 3 et 4 chambres**.

Votre 2 pièces à partir de **122 000 €** (1)
Votre 3 pièces à partir de **158 000 €** (1)

ESPACE CONSEIL : Terre Tolosane - À l'angle de l'avenue de Toulouse et de la rue du Barry 31150 Gratentour
Ouvert tous les jours de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h *(sauf dimanche, lundi et mardi matin)*.

SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE

DÉMARRAGE DES TRAVAUX

- **Au cœur d'un site privilégié**, dans un quartier résidentiel à proximité du centre-ville.
- **Maisons de 3 chambres** ouvertes sur d'agréables **jardins privatifs**, et de **deux "bastides"** d'un étage accueillant des **appartements de 2 et 3 pièces**.

Votre 3 pièces à partir de **202 000 €** (1)
Votre maison 3 chambres à partir de **256 000 €** (1)

ESPACE CONSEIL : Le Saint Or - 16 bis, avenue de Toulouse 31320 Castanet-Tolosan.
Ouvert tous les jours de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h *(sauf dimanche, lundi et mardi matin)*.

TOULOUSE

NOUVEAU !

- En bordure du Canal du Midi et à quelques pas de l'hyper centre.
- **À proximité du métro**, des bus et des stations vélos pour vous permettre de rejoindre rapidement tous les quartiers de la ville.
- Des appartements, **du 2 au 4 pièces duplex**, aux prestations de grande qualité.

Votre 2 pièces à partir de **192 000 €** (1)
Votre 3 pièces à partir de **268 000 €** (1)

ESPACE CONSEIL : L'Amstrong - 59, boulevard des Minimes 31000 Toulouse.
Ouvert tous les jours de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h *(sauf dimanche, lundi et mardi matin)*.

CASTANET-TOLOSAN

NOUVEAU !

- **À 200 m de l'arrêt de bus *Peupliers*** (ligne 62) en direction du centre-ville de Toulouse et à deux pas des écoles, crèches, commerces et services.**
- Un immeuble intimiste composé d'appartements aux beaux volumes, **du studio au 4 pièces** et prolongés de balcons ou de loggias.

Votre 2 pièces à partir de **152 000 €** (1)
Votre 3 pièces à partir de **196 000 €** (1)

ESPACE CONSEIL : Les Portes du Lauragais - 16 bis, avenue de Toulouse 31320 Castanet-Tolosan.
Ouvert tous les jours de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h *(sauf dimanche, lundi et mardi matin)*.

KetB.com
0 800 544 000
Numéro vert

Disponible sur App Store

KAUFMAN & BROAD
L'AVENIR VOUS APPARTIENT